

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ
КАФЕДРА ЭКОНОМИКИ И МОДЕЛИРОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ
ПРОЦЕССОВ

**РЕГИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ
ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
38.04.01 Экономика
программа «Региональная экономика»
заочной формы обучения, группы 06001577
Морозовой Марины Николаевны

Научный руководитель:
к.э.н., доцент
Добродомова Т.Н.

Рецензент:
к.э.н., доцент кафедры
финансов и таможенных
доходов Белгородского
университета кооперации,
экономики и права
Шеховцов В.В.

БЕЛГОРОД 2018

АННОТАЦИЯ

Тема выпускной квалификационной работы: «Региональные аспекты государственной политики повышения доступности жилья».

Ключевые слова – государство, политика, жилье, доступность, механизм, оценка, повышение доступности.

Выпускная квалификационная работа на тему: «Региональные аспекты государственной политики повышения доступности жилья» содержит 103 страниц текста без приложений, рисунков – 12, таблиц – 12, использованных источников – 74, приложений – 5.

Объект исследования – государственная политика повышения доступности жилья.

Предмет исследования – региональные аспекты государственной политики повышения доступности жилья в РФ и в Белгородской области.

Методы исследования: обобщение, группировка, анализ, синтез.

В первой главе рассмотрены теоретические основы государственной политики повышения доступности жилья. Во второй главе проведена оценка государственной политики повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области. В третьей главе выявлены проблемы и определены перспективы повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области.

ANNOTATION

The theme of the master's thesis: «Regional aspects of the state policy of increasing the availability of housing».

Keywords - state, politics, housing, accessibility, mechanism, evaluation, increase

The master's dissertation on the theme «Regional aspects of the state policy of increasing the availability of housing» contains 103 pages of text without appendices, drawings - 12, tables - 12, sources used - 74, applications - 5.

The object of the study is the state policy of increasing the availability of housing.

The subject of research is the regional aspects state policy of increasing the availability of housing in the Russian Federation and in the Belgorod region.

Methods of research: generalization, grouping, analysis, synthesis.

The first chapter deals with the theoretical basis of the state policy of increasing the affordability of housing. In the second chapter, an assessment of the state policy of increasing the affordability of housing in the RF and Belgorod region. The third chapter identifies problems and outlines the prospects for increasing the affordability of housing in the RF and Belgorod region.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ.....	9
1.1. Понятие доступности жилья.....	9
1.2. Механизмы повышения доступности жилья в РФ.....	17
1.3. Зарубежный опыт в области повышения доступности жилья.....	22
ГЛАВА 2 ОЦЕНКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РФ И БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	36
2.1. Анализ и оценка доступности жилья в Российской Федерации.....	36
2.2. Оценка доступности жилья в Белгородской области.....	49
2.3. Государственная политика повышения доступности жилья в Белгородской области.....	59
ГЛАВА 3 ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РФ И БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	65
3.1. Проблемы повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области. .65	
3.2. Перспективы государственной политики повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области.....	72
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	90
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	96
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	104

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования связана с тем, что среди важнейших направлений социально-экономического развития страны выделяется развитие сектора жилищного строительства. Экономическая роль данного сектора напрямую связана с природой человека, ведь потребность в жилье, согласно пирамиде потребностей А. Маслоу, относится к базовым потребностям человека. В этой связи доступность жилья для населения сегодня является одним из основных показателей развития как строительной сферы, так и экономики стран в целом. Все это подтверждает актуальность исследуемой проблемы темы, ее теоретическую и практическую значимость.

Степень изученности проблемы. Проблемы доступности жилья в мире, РФ и на региональном уровне исследовали такие отечественные и зарубежные автора как: В.Г. Алиева, Д.В. Арефьева, К.Г. Байбиков, М.Н. Безуглова, С. Н. Гагарина, Е.И. Дорохова, Н.С. Иванушкина, А.А. Майорова, В.А. Мусина, А.Е. Семенова и др.

В исследовании К.Г. Байбикова [11] проанализированы основные механизмы покупки жилья, сформулированы предложения по расширению линейки инструментов финансирования жилищного строительства. Приводится характеристика жилищного лизинга как альтернативного инструмента финансирования. Проводится сравнительный анализ по ключевым параметрам лизинга и традиционных вариантов решения жилищной проблемы: аренды и ипотечного кредитования. Делается вывод о том, какую роль играет жилищный лизинг в современных экономических условиях. В статье М.Н. Безугловой [12] исследуются вопросы реализации мероприятий по улучшению жилищных условий населения в рамках государственной поддержки. Сформулированы основные проблемы проведения жилищной политики в Краснодарском крае, обосновываются важность и необходимость их системного рассмотрения с позиции взаимодействия государственных институтов и частных структур.

Подробно изучены показатели введения жилищного фонда в эксплуатацию по итогам 2015 г. Формулируются ключевые проблемы доступности жилья в регионе. Представлен анализ мер госполитики по исправлению сложившейся ситуации. В заключение дан авторский комментарий по проблеме обеспечения доступности жилья в крае. В исследовании А.Е. Семеновой [57] проведено рассмотрение методического инструментария по расчетам индекса доступности жилья. Произведен сравнительный анализ показателя доступности жилья в США.

В статье С. Н. Гагарина [18] рассмотрено понятие «доступность жилья» как важнейшего индикатора качества жизни населения, рассмотрена система показателей его оценки. Проведен ретроспективный сравнительный анализ показателей доступности жилья в целом по РФ и Калужской области. Обоснована необходимость совершенствования системы оценки доступности жилья. В исследовании В.Г. Алиевой [8] проанализированы основные факторы, оказывающие влияние на доступность жилья в субъектах РФ (на примере Тюменской области) и выявлены проблемы, препятствующие ее повышению, среди них: недостаточная доступность кредитных и других источников финансирования, низкий уровень платежеспособности населения, отсутствие обеспеченных соответствующей инженерно-технической инфраструктурой земельных участков и другие. В статье Д.В. Арефьевой [9] представлены результаты анализа современного состояния доступности жилья в Республике Башкортостан. В исследовании А.А. Майорова [37] анализируется категория «доступность жилья» и рассматривается динамика показателей доступности жилой недвижимости населению Российской Федерации. В статье Е.И. Дорохова [23] рассматривается региональная составляющая экономической безопасности – доступности жилья на примере Белгородской области. Кроме того автором рассматривалась возможность приобретения квартиры на вторичном рынке и выявлены резервы повышения доступности жилья.

В исследовании В.А. Мусина [43] рассмотрен зарубежный опыт государственной политики повышения доступности жилья, раскрыт такой инструмент повышения доступности жилья как доходный дом, выявлены отечественные наработки в данной вопросе. В исследовании Н.С. Иванушкина [26] рассматривается уровень доступности жилья как важнейший показатель развития экономики страны в целом и строительной сферы в частности, раскрываются подходы к оценке уровня доступности жилья в международной и отечественной практике. Автором рассчитывается коэффициент доступности жилья для населения Российской Федерации в разрезе федеральных округов и субъектов федерации за период с 2009 по 2015 г. Выявлены тенденции изменения данного важнейшего индикатора рынка жилья за 2009-2015 гг.

Целью выпускной квалификационной работы является определение региональных аспектов государственной политики повышения доступности жилья.

Для достижения цели были поставлены и решены следующие задачи:

- рассмотреть понятие доступности жилья;
- определить механизмы повышения доступности жилья в РФ;
- раскрыть зарубежный опыт в области повышения доступности жилья;
- провести анализ доступности жилья в Российской Федерации;
- рассмотреть особенности государственной политика повышения доступности жилья в РФ;
- осуществить оценку доступности жилья в Белгородской области;
- рассмотреть особенности государственной политика повышения доступности жилья в Белгородской области;
- определить проблемы повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области;
- установить перспективы государственной политики повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области.

Объектом выпускной квалификационной работы является государственная региональная политика в области повышения доступности жилья.

Предметом выпускной квалификационной работы являются региональные аспекты государственной политики повышения доступности жилья в РФ и в Белгородской области.

Методология исследования базируется на системном подходе к анализу и обобщению информации о государственной политике повышения доступности жилья. Для обобщения полученных данных и решения задач использовались следующие общенаучные и общэкономические методы: синтез и анализ, метод обобщения и группировки. Они были направлены на рассмотрение теоретических основ государственной политики повышения доступности жилья; оценку государственной политики повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области; определение проблем и перспектив повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области.

Научной и информационной базой для написания выпускной квалификационной работы послужили базовая учебная литература, фундаментальные теоретические труды рассматриваемой области отечественных и зарубежных авторов, статьи и обзоры в специализированных и периодических изданиях, справочная литература, журналы и информационные интернет-ресурсы, электронные материалы (статьи), взятые с web-сайтов, официальная государственная статистика.

Научная новизна исследования состоит в том, что автором разработаны направления повышения государственной политики повышения доступности жилья в Белгородской области.

Теоретическая значимость исследования состоит в том, что раскрыты методологические основы оценки доступности жилья, определены современные механизмы государственной политики повышения доступности жилья в РФ и на региональном уровне.

Практическая значимость исследования состоит в том, что содержащиеся в ней отдельные разделы работы могут быть использованы в качестве лекционного материала, а основные выводы и рекомендации – государственными органами Белгородской области при разработке и реализации ими механизмов государственной политики повышения доступности жилья.

Краткая характеристика структуры работы. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав содержащих 8 параграфов, заключения, списка использованных источников и приложений. В первой главе рассмотрены теоретические основы государственной политики повышения доступности жилья, а именно: рассмотрено понятие доступности жилья, определены механизмы повышения доступности жилья в РФ; проанализирован зарубежный опыт в области повышения доступности жилья. Во второй главе проведена оценка государственной политики повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области. В третьей главе выявлены проблемы и определены перспективы повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

1.1. Понятие доступности жилья

В настоящее время в числе первоочередных задач социально-экономического развития Российской Федерации – формирование рынка доступного жилья с помощью развития жилищного кредитования и при одновременном увеличении объемов жилищного строительства.

Проблема доступности жилья остается одной из самых острых в стране. Органы власти пытаются решить ее, реализуя различного рода федеральные, региональные и муниципальные программы.

В рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на территории РФ действует федеральная целевая программа «Жилище» на 2015–2020 гг., где основное внимание уделено именно проблеме доступности жилья [6]. Однако само понятие «доступность жилья» нигде законодательно не закреплено.

Термин «доступное жилье» (Affordable Housing) возник в США в прошлом веке. Вызванный «Великой депрессией» 1930-х гг. острый дефицит жилья у людей, потерявших работу, заставил правительство страны быстро искать способы решения этой задачи. Особенно обострилась жилищная проблема в США сразу после окончания Второй мировой войны. Тогда же был принят закон (Housing Act of 1949), на основании которого предпринята попытка обеспечить достойным жильем каждую американскую семью [14, с. 129]. Однако быстрый рост населения, инфляция и другие обстоятельства не позволили решить эту проблему до конца. В 1980 г. была впервые поставлена более простая задача: обеспечить население «доступным жильем». Под доступным в США и Канаде понимается такое жилье, которое может приобрести или арендовать семья со средним достатком по цене, не превышающей 30 % от общего дохода всех членов семьи. Причем цена дома

включает в себя налоги, страховку и оплату жилищно-коммунальных услуг. В США и Канаде понятие «доступное» не является однозначным, оно может меняться в зависимости от ряда сопутствующих факторов. Так, например, понятие «доступное» зачастую включает в себя или ассоциируется с понятием «транспортная доступность», так как для многих групп населения этот элемент доступности зачастую является решающим. Причем доступность зависит и от некоторых других факторов, в том числе от местоположения и престижности района, типа и этажности здания.

Стоит обратить внимание также на то, что в международном профессиональном обороте используется два английских слова, переводящиеся на русский язык как доступность – «affordability» и «accessibility» [15, с. 130].

Доступность в значении английского «affordability» имеет в вопросах жилищного обеспечения однозначное толкование социальной направленности и трактуется как возможность обеспечения адекватным жильем тех категорий населения, которые не могут самостоятельно его приобрести на рыночных условиях.

Термин «accessibility» в значении «доступность» имеет совершенно иное наполнение: достаточное предложение жилья на свободном рынке для всех рыночных механизмов его приобретения или аренды.

По нормам современных развитых стран, понятие «доступное жилье» означает, что порядка 80 % работающих граждан имеют реальную возможность купить или арендовать жилье. Основные механизмы приобретения жилья основаны на кредитно-накопительных схемах (выкладывать всю сумму сразу не принято, да и большинство на это не способно) [16, с. 29].

В данном случае ключевым параметром доступности жилья является соотношение между обязательным ежемесячным платежом по жилищному кредиту и реальной величиной месячного дохода семьи.

В мировой практике доступность жилья определяется также при помощи так называемого коэффициента доступности жилья. Он рассчитывается как

соотношение средней цены типовой квартиры к совокупному годовому доходу средней семьи и показывает число лет, в течение которых семья может чисто теоретически накопить сумму, необходимую для приобретения квартиры, если будет откладывать все текущие доходы. Этот показатель используется в программе ООН по развитию населенных пунктов Habitat при сравнении ситуации в разных странах.

В Российской Федерации проблема трактовки термина «доступность жилья» заключается в том, что в настоящее время ни в одном законодательном акте нет четкого его определения. В различных источниках указанное понятие определяется по-разному. Проанализировав имеющиеся точки зрения, условно разделим их на группы согласно признакам, их объединяющим (рис. 1.1).

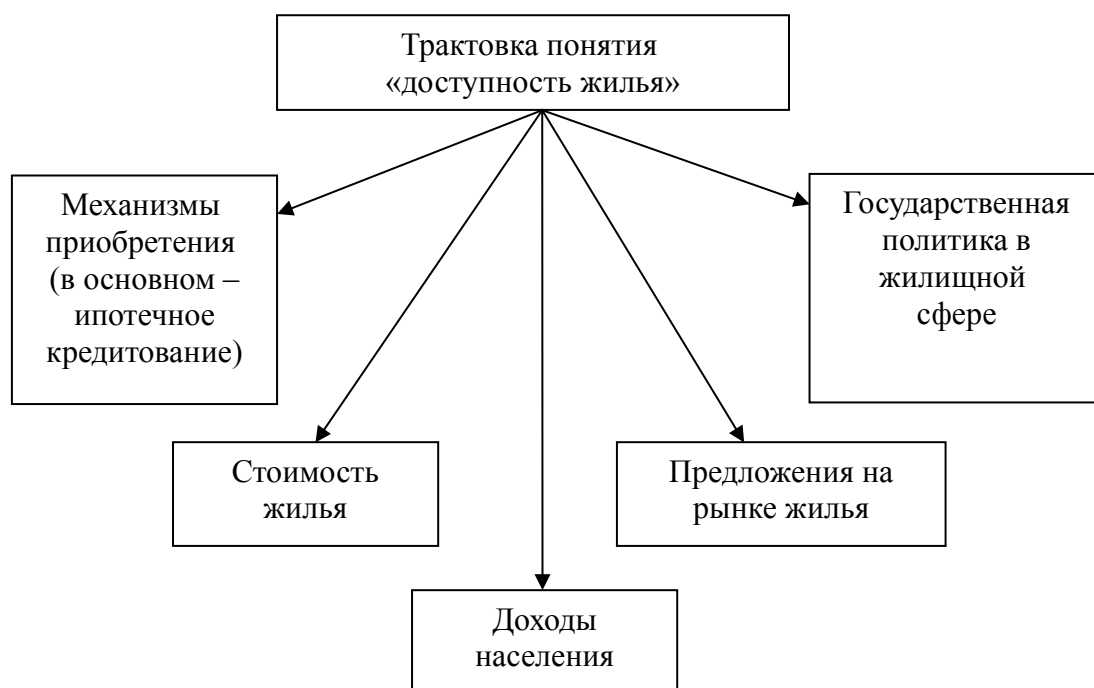


Рис. 1.1. Признаки, определяющие доступность жилья

Источник: [47, с. 73]

Доступность жилья обеспечивается доступностью механизмов приобретения жилья – так, чтобы человек со средним или невысоким уровнем дохода все равно смог бы улучшить свои условия жизни [50, с. 169].

Доступность или недоступность жилья определяется также

возможностью приобрести жилье с помощью ипотечного кредита. О покупке без привлечения заемных денег речь может идти только при условии низкой инфляции и стабильных рыночных цен [52, с. 112].

С похожей точки зрения понятие «доступность жилья» трактуется как доля семей, способных купить недвижимость с привлечением ипотечных кредитов. На доступность влияют не только цена квартир и уровень доходов семьи, но и стоимость кредитов и страхования, налоги на недвижимость и плата за жилищно-коммунальные услуги. При этом уровень ежемесячных выплат не должен превышать 25 % семейного бюджета [53, с. 872].

Также доступным можно считать такое жилье, которое может позволить себе семья при условии, что в течение 20–25 лет будет способна рассчитываться за ипотечный кредит, при этом не ставя под угрозу свое экономическое состояние и не отказывая себе в необходимых расходах на питание, одежду, учебу ит. д.

Однако, по мнению других авторов [55, 56], в таких трактовках доступность жилья представляется как показатель, отражающий либо покупательную способность граждан на рынке жилья, либо количественную оценку времени, необходимого домохозяйству для приобретения жилья. Отмечается, что такой взгляд имеет право на существование и скорее может служить способом измерения результативности мероприятий, предусмотренных кредитной политикой.

Оперирование сугубо жилищными индикаторами при характеристике доступности жилья в данном случае неправомерно. Акцент делается на факторах предложения и спроса на жилье в ущерб социальным и денежным факторам, ориентированным на платежеспособность населения и ее повышение за счет использования ипотечного жилищного кредита. Поскольку формирование кредитной политики государства рассчитано на массовые слои населения, оценку доступности жилья следует осуществлять с точки зрения социальных ориентиров и с помощью показателя доли домохозяйств, которые

могут приобрести жилье.

В данном ракурсе доступность жилья определяется как совокупность условий, формируемых государством и определяющих возможность массовых слоев населения приобретать жилье с использованием ипотечных жилищных кредитов.

В научной литературе понятие «доступность жилья» определяется также как возможность приобрести жилье с целью длительного проживания (как правило, более 20 лет) с учетом планируемого роста семьи по цене и на условиях, позволяющих без особого ущерба для семейного бюджета оплачивать покупку и содержание квартиры, т. е. коммунальные услуги, и без риска оказаться не в состоянии их оплачивать [47, с. 74].

В данном определении ключевым моментом является стоимость жилья. В связи с этим необходимо наращивать объемы строительства: чем больше будет строиться, тем больше будет на рынке предложения и тем дешевле должно быть жилье.

Но проблема заключается в том, что если жилье будет более доступным по цене, то спрос на него еще более возрастет. Поэтому строить надо на опережение. Только тогда появится некая стабилизация рынка и не продолжится резкое повышение цен.

В связи с серьезным ростом цен на услуги ЖКХ и значимой долей коммунальных платежей в семейных бюджетах фактор доступности жилья должен включать в себя не только затраты на приобретение квартиры, но и ее последующую эксплуатацию.

Говоря о доступности жилья, необходимо учитывать не только возможность его свободного приобретения для последующего проживания. Одновременно с приобретением возникает необходимость содержать и обслуживать это жилье, неся соответствующие затраты, к которым относятся налоговые отчисления, текущий ремонт, различные виды страхования, оплата коммунальных услуг и др. Плата за содержание жилья и коммунальные услуги

в условиях роста тарифов является дополнительной составляющей растущих обязательных платежей, влияющей на оценки потребителей относительно их потенциальных возможностей нести бремя растущих в динамике расходов.

Согласно еще одной трактовке доступность жилья – это приемлемая доля оплаты за приобретение жилья в совокупном доходе семьи, выраженная в процентах, когда влияние на доступность оказывает соотношение стоимости жилья и доходов семьи, т. е. доступность – это умеренная цена, которая не превышает определенную меру оплаты за жилье, не причиняя покупателю ущерба [50, с. 170].

По данным портала о недвижимости «Галерея Недвижимости» термин «доступное жилье» применим только к жилью экономкласса [72].

Стоит отметить, что в федеральной целевой программе «Жилище» на 2015–2020 гг. (далее – программа) для повышения доступности жилья большое внимание также уделяется формированию рынка жилья экономкласса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности.

Согласно приказу Министерства регионального развития РФ от 27.02.2010 № 79 «Об утверждении методических рекомендаций по установлению характеристик жилья экономического класса», малоэтажный дом не должен быть больше 150 м², размер квартир начинается с 28 м² и ограничен 126 м², площадь земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов не должна превышать 1 тыс. м², а в случае строительства блокированных домов – 400 м² на один блок. К примеру, размер однокомнатной квартиры составляет 28–45 м², двухкомнатной – 44–60 м². Минимальная площадь комнаты – 14 м², а кухни – 5 м². При этом стоимость квадратного метра определена в размере 30 тыс. руб., что способствует повышению доступности, т. е. основным критерием доступности жилья также является его стоимость.

По утверждению Т.А. Мокеева, есть средне-историческая норма соотношения между доходами граждан и стоимостью недвижимости. Недвижимость должна быть настолько дорогой, насколько люди зарабатывают.

И это средне-историческое соотношение – 3,2. Чисто эмпирическая выведенная зависимость: средний годовой доход семьи умножается на 3,2 [39].

Жилье во многих странах мира считается доступным, если его стоимость соответствует трем (или менее) годовым доходам домохозяйства (до вычета налогов).

Согласно программе, доступность жилья определяется при помощи коэффициента доступности (соотношение средней стоимости стандартной квартиры размером 54 м² и среднего годового совокупного денежного дохода семьи из трех человек).

В данных случаях ключевыми критериями являются как стоимость жилья, так и уровень доходов домашних хозяйств.

По мнению некоторых специалистов, [28, 29], под доступностью следует понимать прежде всего избыточное предложение жилья всех категорий при наличии двух основных способов улучшить жилищные условия: покупки и аренды. Важнейшим инструментом в повышении доступности жилья в данном случае являются доходные дома.

Указанный инструмент хорошо развит в Европе. Однако для его становления должны быть созданы необходимые условия. Одно из самых важных – избыточное предложение жилья на рынке. Когда возникает такой избыток, обязательно проявляется низшая ценовая категория, которая и потребляется на социальных принципах. Частным домовладельцам государство в этих случаях либо компенсирует часть издержек по строительству и содержанию жилья, либо осуществляет льготное налогообложение, создает иные благоприятные условия, по которым коммерсантам выгодно строить и эксплуатировать доходное жилье. Как только такие условия возникнут, тут же появятся категории предпринимателей-домовладельцев, которые начнут сдавать жилье.

С представленной точки зрения ключевым индикатором повышения доступности является увеличение предложения на рынке жилой недвижимости.

Доступность жилья согласно федеральной целевой программе «Жилище», которая реализовывалась в 2002–2010 гг. в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», рассматривалась главным образом с позиции установленных законом обязательств государства перед отдельными категориями граждан, выделенными из общей массы населения по определенным объединяющим признакам (северяне, чернобыльцы, военнослужащие, молодые семьи и др.).

Вопрос доступности жилья имеет несколько аспектов как с точки зрения доходов (возможность для населения купить или снять жилье), так и с точки зрения наличия фонда жилья (достаточность предложения): его качественные параметры, возможности трудоустройства, наличие объектов инфраструктуры, транспортных коммуникаций.

Проанализировав все имеющиеся точки зрения на трактовку понятия «доступность жилья», отметим, что речь в основном идет либо о возможности приобретения жилья, используя различные механизмы, в том числе через систему ипотечного кредитования, государственного субсидирования, льготного кредитования, либо о возможности получения жилого помещения в аренду, к примеру, благодаря деятельности доходных домов.

Таким образом, доступность жилья – это такое состояние рынка жилья, которое обеспечивает возможность для населения при имеющемся уровне доходов и сложившемся уровне цен на жилье приобрести его в собственность, используя рыночные механизмы и государственную поддержку в данном направлении. Доступность жилья определяется как совокупность условий, формируемых государством и определяющих возможность массовых слоев населения приобретать жилье с использованием ипотечных жилищных кредитов. Жилье во многих странах мира считается доступным, если его стоимость соответствует трем (или менее) годовым доходам домохозяйства (до вычета налогов).

1.2. Механизмы повышения доступности жилья в РФ

В международной практике понятие «доступность жилья» означает возможность приобретения жилья потребителем. Основными показателями, влияющими на доступность жилья, являются: стоимость жилья, совокупный доход семьи, стоимость ипотечного кредита (процентная ставка), средняя стоимость жилищно-коммунальных услуг и т.д. То есть [27, с. 405]:

- семьи с высоким совокупным доходом могут приобрести жилье гораздо быстрее, чем семьи с меньшими доходами;
- чем ниже стоимость жилья, тем выше доступность жилья;
- чем меньше ставка по ипотеке, тем востребованнее данный вид кредита.

Таким образом, можно выделить основные стратегические направления государственной жилищной политики в сфере повышения доступности жилья:

- снижение ставок ипотечного кредитования отдельным категориям граждан;
- снижение стоимости жилья, за счет субсидий в сферу жилищного строительства;
- предоставление субсидий на приобретение жилья отдельным категориям граждан.

Данные стратегические направления повышения доступности жилья считаются наиболее логичными, тем не менее основываясь на данных направлениях необходимы огромные затраты бюджета, так как нуждающихся в улучшении жилищных условий в Российской Федерации огромное количество.

Ни одна из программ, нацеленных на повышение доступности жилья, действующая на сегодняшний день, не предусматривает предоставления жилья в собственность семьи бесплатно. Основным инструментом является предоставление субсидии в размере 30 или 40% в зависимости от состава семьи, а также платежеспособности. То есть, семье могут предоставить субсидию, которую возможно потратить на приобретение или на строительство жилья, но с привлечением ипотечного кредита, который данная семья должна

иметь возможность погашать. При отсутствии данной возможно, то есть при низких дохода, субсидия просто напросто не предоставляется.

Основной массой нуждающихся в улучшении жилищных условий являются молодые семьи. Ниже приводится перечень основных социальных жилищных программ для молодых семей [24, с. 126]:

- материнский капитал;
- молодая семья в составе ФЦП «Жилище»;
- жилье для российской семьи (ЖРС).

Программа материнский капитал подразумевает выдачу средств семьям с детьми в размере 453026 рублей (в 2017 году), которые можно направить лишь по некоторым разрешенным законом направлениям, среди которых улучшение жилищных условий.

Федеральная целевая программа (ФЦП) «Жилище» – одна из наиболее долгоживущих и имеет очень длительную историю. Всего действовало несколько ее редакций:

- на 2002-2010 годы – завершена;
- на 2011-2015 годы – пришла на замену завершенной;
- на 2015-2020 годы – принята и продлена в новой редакции от 25 августа 2015 г. № 889.

За 9 лет работы данной программы более 500 тысяч семей приобрели свое жилье, что является хорошим результатом. Для обеспечения своих граждан жильем государство в рамках программы проводило улучшение жилищно-коммунальных инфраструктур, производило строительство экологичных и комфортных многоквартирных домов и предоставляло участникам программы субсидии и сертификаты.

К 2015 году программа «Жилище» помогла достичь отличных результатов в развитии строительства, ипотечного кредитования и обеспечения жильем семей Российской Федерации. Среди самых значимых достижений за годы проведения программы можно отметить [20, с. 159]:

- значительно увеличилась доля частной собственности в сфере недвижимости. Этот показатель говорит об обеспеченности граждан квартирами и домами;
- банковские отчеты указывают на резкий скачок в развитии ипотечного кредитования;
- с поддержкой государства жилищное строительство активно развивается, что приводит к достаточному количеству новых домов и квартир для заселения семей.

В каждом регионе Российской Федерации можно отметить отдельные достижения, поскольку условия программы несколько различаются в каждой из областей страны.

«Жилье для российской семьи» на 2014-2017 годы. Постановлением Правительства от 15.04.2014 г. № 323 Дмитрий Медведев утвердил жилищную госпрограмму, в составе которой на период 2014-2017 годов запланирована реализация новой программы «Жилье для российской семьи» (ЖРС).

Особенности новой программы и ее отличие от «Молодой семьи» [27, с. 406]:

- программа нацелена на обеспечение семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, квартирами эконом-класса стоимостью до 80% от средней рыночной цены на недвижимость в новостройках региона, которую семьи будут должны оплатить самостоятельно;
- новое экономичное жилье должно быть построено и введено в эксплуатацию застройщиками до конца 2017 года (всего не менее 25 млн. кв. метра квартир по всей стране) на специальных условиях программы;
- правительство субсидирует застройщикам цену на жилье, прошедшим конкурс и утвержденным

Минстроем РФ в качестве участников программы, до его рыночной стоимости.

Таким образом, можно выделить следующие принципиальные отличия программы ЖРС от «Молодой семьи»:

- жилье изначально предоставляется по цене ниже рыночной, и всю его стоимость граждане оплачивают самостоятельно (для этого нужно подтвердить свою платежеспособность) – для этого можно привлекать сертификат на материнский капитал или социальную ипотеку;
- субсидия Правительством выдается не гражданам, а непосредственно застройщикам, которые аттестованы в качестве участников программы, строят жилье эконом-класса и продают его семьям по цене до 80% от рыночной стоимости;
- приобрести жилье можно только на первичном рынке – и только в новостройках, которые возводят аттестованные застройщики специально по правилам программы ЖРС.

Таким образом, мы видим, что помощь нуждающимся в улучшении жилищных условий в России реализуется, тем не менее существуют определенные проблемы, которые препятствуют наиболее эффективному исполнению представленных программ.

В первую очередь, это одно из условий требующих иметь определенные доходы: «Минимальный доход для новых участников программы «Жилище» в 2015 году:

- В бездетной паре бюджет должен соответствовать 21 621 руб. Сумма дотаций составит 30% от стоимости квартиры.
- Семьи с детьми получают 40%. Родителям 1 ребенка требуется зарабатывать не менее 32 510 руб.
- Взрослым с 2 детьми полагается иметь ежемесячную прибыль в 43 350 руб.»

Рассмотрим среднюю семью в России. Одной из причин необходимых для улучшения жилищных условий является появление ребенка, а, следовательно, один из родителей последующие 3 года будет в декретном

отпуске, что сокращает совокупный доход семьи на 40%, при условии, что декретный отпуск будет составлять хотя бы 10% от заработной платы. Таким образом, одному из супругов в это время необходимо содержать всю семью. Необходимо учитывать еще одно условие представленных программ «возраст супругов должен быть менее 35 лет», что практически вдвое сокращает шанс получения достойной заработной платы, в связи с отсутствием достаточного опыта работы. Даже если суммарно доходы этой семьи составляют, в данный период, 32 510 рублей, то возможность выплаты ипотеки все равно являются минимальными, так как затраты на ребенка будут составлять основную часть доходов.

Существует еще одна проблема, связанная с указанными условиями. При постановке в очередь в одной из программ, семья могла иметь доход необходимый для получения той или иной субсидии, но когда подошла очередь ситуация могла измениться. Например, потеря работы, ну или также рождение ребенка. Таким образом, семья просто теряет право на получении субсидии в данный момент времени и снова встает в очередь.

Таким образом, лишь не многие семьи могут получить указанные льготы, что в свою очередь создает еще одну категорию граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий, но не попадающих ни под одну программу. В данном случае ситуация, является практически безвыходной. Как не странно, данная категория никак не поддерживается государством и единственным выходом для подобной семьи является повышение собственных доходов.

С другой стороны, не каждая семья может получить свои льготы в связи с незнанием своих прав. То есть, большинство семей просто напросто не знает о возможностях, которые им предоставляет государство. В данном случае сказывается неграмотность нашего населения. Несмотря на открытость работы многих государственных органов, открытого доступа в интернет и прочих возможностей, отсутствует единая система оповещения граждан о действии той или иной программы. В данном случае, это действительно проблема населения,

которую возможно решить с помощью различных курсов, но в данном случае возникает вопрос «Кто должен оплачивать данные курсы?». Если все бремя оплаты падет на плечи обычных посетителей, то навряд ли конечная стоимость их может устроить, субсидирование за счет государства, тоже является не самым эффективным использованием средств.

Итак, данная задача не является приоритетной для государства, информация о действующих государственных программах представлена на официальных сайтах государственных органов Российской Федерации. Единственное, что необходимо делать гражданам, так это самостоятельно изучать данную информацию.

Таким образом, основными механизмами повышения доступности жилья в РФ являются такие: снижение ставок ипотечного кредитования отдельным категориям граждан; снижение стоимости жилья, за счет субсидий в сферу жилищного строительства; предоставление субсидий на приобретение жилья отдельным категориям граждан. Государственная жилищная политика в РФ реализует все поставленные перед государством стратегические задачи, нацеленные на повышение доступности жилья. Тем не менее, существуют определенные проблемы реализации данной политики, которые основываются в основном на низких доходах граждан. Таким образом, для получения тех или иных льгот необходимо иметь достаточно высокий совокупный доход семьи, что на современном этапе развития экономики является основным барьером для приобретения жилья.

1.3. Зарубежный опыт в области повышения доступности жилья

В рамках формирования в ряде зарубежных государств «новой модели государственного управления» существенные преобразования претерпевает и государственная жилищная политика, что делает анализ зарубежного опыта по исследуемому кругу вопросов особенно актуальным, представляющим большой интерес для цели настоящего исследования.

К государствам, в которых жилищная политика характеризуется интенсивным вмешательством государства в сферу жилищного обеспечения, относятся Нидерланды, Швеция и Великобритания.

В развивающихся государствах, таких как, например, Гватемала, государственная жилищная политика реализуется иначе, и к ее целям относятся, в том числе, сокращение уровня бедности, улучшение качества жизни, создание рабочих мест, поощрение продуктивной мобилизации семейных доходов, увеличение инвестиций и развитие финансового сектора.

В большинстве развитых стран рынок жилья является одной из той сфер, где государственное вмешательство имеет существенное значение [34, с. 15]. Такое вмешательство включает в себя принятие определенных правил и реализацию мер, которые можно разделить в целом на 2 категории: те правила и меры, которые предполагают прямые государственные расходы, а также правила и меры налогового характера. Кроме того, государственная жилищная политика может быть направлена на поощрение спроса или предложения на рынке жилья.

Рассмотрим примеры нескольких стран.

Государственное управление в сфере жилищного обеспечения и городского строительства в Великобритании в настоящее время осуществляется на основании обширного массива нормативных правовых актов, среди которых основными являются нижеследующие два, устанавливающие административно-правовые основы, приоритеты и инструменты реализации государственной жилищной политики:

- Закон Великобритании «О жилье» от 1996 года [62];
- Закон Великобритании «О жилье» от 2004 года [63].

Закон Великобритании «О жилье» 1996 года содержит положения, касающиеся жилищного обеспечения, в том числе, жилья социального найма, общежитий, регулирует некоторые аспекты правоотношений между арендодателями и арендаторами, устанавливает положения о предоставлении

пособий на жилье и муниципального жилья, а также направлен на борьбу с бездомностью.

Так, глава III части V Закона Великобритании «О жилье» от 1996 года содержит положения, касающиеся предоставления государственных жилищных субвенций арендодателям социального жилья с целью покрытия расходов, понесенных ими в связи с их деятельностью в сфере социального жилищного обеспечения. Часть VII данного Закона содержит положения, касающиеся решения проблемы бездомности, в частности, посредством предоставления финансовой помощи и жилья для лиц с неопределенным местом жительства. Статья 175 Закона «О жилье» от 1996 года содержит определение бездомного лица, в соответствии с которым лицо является бездомным, если у него нет соответствующего его возможностям места, где он мог бы проживать в Соединенном Королевстве или где-либо еще, но при этом он имеет право иметь определенное жилье в силу установленных указанным законом причин; а также если у него есть жилье, но он не может в него попасть либо такое жилье не соответствует стандартам безопасности или критериям жилья как такового. Статья 179 данного Закона устанавливает обязанность местных органов публичной власти, осуществляющих деятельность в сфере жилищного обеспечения, принимать меры по предотвращению бездомности и информированию населения [62].

Закон Великобритании «О жилье» от 2004 года предусматривает внесение изменений в соответствующие нормативные правовые акты, устанавливая, условия проживания в разных типах жилых объектов, в том числе, в общежитиях, передвижных домах, и гарантии защиты прав арендаторов, а также обеспечение потребностей цыганских общин в размещении [63].

В настоящее время в Англии осуществляется реализация государственной жилищной политики, направленной на улучшение сектора арендного жилья, необходимость разработки которой возникла ввиду

существования слишком большой очереди семей на получение социального жилья. Основная цель данной политики заключается в обеспечении населения жильем, соответствующим его потребностям с точки зрения качества и стоимости.

К направлениям деятельности государства по реализации указанной политики, нацеленным на улучшение количества и качества жилья, сдаваемого в аренду, относятся, в частности, следующие [17, с. 11]:

- обеспечение гибкости ведения списков очередников (семей) на получение социального жилья;
- борьба с мошенничеством и асоциальным поведением в сфере деятельности, связанной с арендным жильем;
- обеспечение более доступного жилья посредством установления пределов стоимости аренды жилья;
- предоставление финансирования местным органам публичной власти для увеличения и модернизации их жилищных фондов;
- создание системы контроля над деятельностью местных органов публичной власти по предоставлению жилищных услуг.

Если говорить о деятельности государства по обеспечению населения доступным жильем, то основными ее направлениями являются предоставление социального жилья, а также жилищных пособий.

Ключевой функцией института социального жилья является обеспечение жильем населения с низкими доходами, более всего в нем нуждающегося. Как правило, социальное жилье предоставляется некоммерческими организациями, а одним из основных направлений государственной жилищной политики в отношении социального жилья является установление ограничений на стоимость аренды социального жилья.

В Великобритании распространена также система предоставления государственных жилищных пособий на арендную плату для лиц, имеющих низкий уровень доходов.

Такие пособия могут покрывать арендную плату в полном объеме или частично, в зависимости от размеров доходов обратившегося за получением помощи лица и его жизненных обстоятельств, при этом не имеет значения то, работает данное лицо или нет. Однако государственные жилищные пособия не предоставляются для оплаты отопления, горячего водоснабжения, электроэнергии или пищи [45].

Государственная жилищная политика в Испании является частью экономической политики и способствует укреплению и реализации различных направлений социальной политики. Жилищная политика направлена на содействие реализации государственной политики занятости, поскольку ориентирована, в том числе, на облегчение географической и профессиональной мобильности посредством поощрения найма жилья, способствует социальной сплоченности, обеспечивает доступ к достойному жилью для представителей групп населения с низкими доходами, защиту семей, лиц пожилого возраста, молодежи и лиц с ограниченными физическими возможностями [17, с. 11].

Государственная жилищная политика Испании реализуется на основе двух основных направлений деятельности: определение и обеспечение основной законодательной базы и принятие мер по поддержке финансирования жилья, как косвенных, посредством реализации налоговой политики, так и прямых, в виде принятия государственных жилищных планов и программ.

В Государственном плане жилищного обеспечения и реабилитации было подчеркнуто, что одной из наиболее чувствительных проблем современного общества является обеспечение устойчивости и эффективности всех видов экономической деятельности, и, что таким образом, необходимо оптимизировать использование существующего жилья для обеспечения потребностей в нем населения, но при этом также не забывать, что первостепенной задачей любой жилищной политики является обеспечение достаточного производства жилья для удовлетворения жилищных

потребностей населения и, соответственно, следует принимать меры для избежания недостаточности снабжения жильем в среднесрочной и долгосрочной перспективе [68].

В рамках испанской государственной жилищной политики была сформирована нынешняя испанская система жилищного обеспечения, которая не является нейтральной в своем влиянии на владение и перераспределение богатства. В Испании схема вмешательства государства в сектор жилищного обеспечения отличается от схем государственной жилищной политики иных государств, в том числе из-за разных подходов к концепции обязанностей, которые берет на себя государство всеобщего благосостояния. Испанская государственная жилищная политика стимулирует новое строительство с двумя целями, с одной стороны, с целью содействия позиционированию домовладения в качестве приоритетной формы землевладения, с другой – с целью стимулирования сектора недвижимости в качестве катализатора экономического роста. Такой подход поддерживается далеко не всеми европейскими государствами, где концепция государственного доступного социального жилья заняла прочное место в схемах жилищного обеспечения.

Что касается США, то Гарри Трумэн, 33-й Президент США, в своем «Ежегодном обращении к Конгрессу о положении страны» от 05 января 1949 г., указал, что одной из существующих социальных проблем в сфере жилищного обеспечения является то, что около 5 млн. семей живут в трущобах, а около 3 млн. семей проживают в домах с другими семьями [69].

Кроме того, имеет место явный дефицит жилья.

Отмечалась необходимость привлечения частных застройщиков для создания новых жилых объектов без финансового участия государства, поскольку, производя слишком мало арендного жилья и избыточное количество дорогостоящих домов на продажу, строительная промышленность не выдерживала ценовой конкуренции.

Гарри Трумэн предложил в качестве направлений государственной жилищной политики увеличение и усиление государственного контроля над стоимостью аренды жилья, обеспечение государственного жилья для семей, нуждающихся в нем, а также решение проблемы трущоб [69].

В качестве одной из мер по снижению стоимости жилья предполагалось снижение стоимости строительства жилья за счет обеспечения снижения затрат на строительные материалы посредством установления государством максимального уровня цен на них.

В целях ликвидации указанных проблем и реализации соответствующих направлений государственной жилищной политики в 1949 году был принят первый Закон США «О жилье» [66].

Закон «О жилье» предусматривал, что деятельность частных организаций, занимающихся жилищным обеспечением, должна поощряться государством в целях обеспечения общих потребностей в жилье; необходимо поощрять деятельность местных органов публичной власти и государственных учреждений и организаций по принятию и реализации программ, направленных на развитие надлежащим образом удобно спланированных жилых кварталов и строительство по низким ценам жилья, соответствующего лучшим стандартам проектирования, строительства, удобства и размеров для нормальной семейной жизни.

Кроме того, Закон «О жилье» от 1949 года предусматривал необходимость ликвидации некачественного жилья.

Данный Закон устанавливал гарантии и механизмы федерального финансирования программ по джентрификации трущоб, по реконструкции городов; были установлены меры стимулирующей государственной политики в сфере ипотечного страхования, предусмотрено строительство более 800 тыс. единиц государственного жилья, закреплены механизмы финансовой поддержки исследований в сфере жилищной политики, гарантии финансовой поддержки сельских домовладельцев.

В настоящее время деятельность частных рынков арендного жилья регулируется государством, в частности, Законом США «О справедливом жилищном обеспечении».

§ 3604 Закона США «О справедливом жилищном обеспечении» предусматривает запрет отказывать продавать или сдавать в аренду, вести переговоры о сдаче в аренду или продаже жилья, публиковать объявления о продаже или сдаче жилья в аренду; предоставлять некорректную информацию о том, что жилье не сдается и не продается, когда на самом деле это не так, какому-либо лицу из-за его расы, цвета кожи, религиозных убеждений, пола, семейного положения или национальности.

Закон США «О жилищном обеспечении лиц пожилого возраста» от 1995 года изменил принципы предоставления жилья пожилым людям, а также установил определение такого жилья, в соответствии с которым под ним понимается жилье, предназначенное для, по крайней мере, одного лица в возрасте старше 55 лет. Кроме того, Закон, в отличие от предыдущего законодательства в данной сфере, не содержит более обязательных требований к такому жилью быть оборудованным специальными устройствами и услугами. Указанные изменения имеют важное значение, поскольку позволили избежать дискриминационных ограничений, связанных с предоставлением жилья лицам пожилого возраста.

Современные программы государственного жилищного обеспечения в США направлены на создание достойного и безопасного арендного жилищного фонда для малообеспеченных семей, лиц пожилого возраста и лиц с ограниченными возможностями [17, с. 13].

Право на получение такого жилья имеют указанные категории лиц с определенным уровнем доходов, имеющие гражданство США или легальный иммиграционный статус. При этом, принимая решение о предоставлении такого жилья, уполномоченный орган публичной власти должен убедиться, что претендующее лицо и члены его семьи будут хорошими жильцами, а их

привычки и действия не будут оказывать отрицательное влияние и причинять неудобства другим жильцам или окружающей среде. Такое жилье не является полностью бесплатным, для каждого арендатора жилья рассчитывается размер арендной платы в зависимости от размеров его заработка.

В США государственное жилищное обеспечение осуществляется за счет жилищного фонда, принадлежащего государству. Федеральный жилищный фонд (имеется в виду массив недвижимости) находится в собственности у Департамента жилищного обеспечения и городского развития США, а региональные – соответственно, в собственности у уполномоченных региональных органов публичной власти.

В целом, государственная жилищная политика во Франции преследует несколько целей: обеспечение всех семей жильем, отвечающим их потребностям и финансовым возможностям, для чего применяется государственное субсидирование жилья, а также предоставляется социальное жилье; обеспечение достойного жилья для населения и технического обслуживания жилищного фонда, его совершенствование, для чего государство устанавливает налоговые льготы и предоставляет прямую финансовую поддержку; поощрение социального разнообразия в ответ на проблему концентрации определенных социальных групп в неблагополучных районах; а также обеспечение надлежащей экологической обстановки.

Однако основными целями жилищной политики во Франции являются обеспечение реализации права на жилье, развитие строительства жилья, развитие предложения социального жилья, (особенно в тех районах, где спрос на него высок), содействие приобретению жилья в собственность населением, а также обеспечение реконструкции уже существующих жилых объектов и повышение их качества.

Кроме того, государственная жилищная политика Франции в отношении рынков арендного жилья предполагает разработку и установление стандартной

формы договора аренды жилья и направлена на более полное удовлетворение потребностей арендаторов и арендодателей [10].

Закон Франции от 18.01.2013 № 2013-61 «О мобилизации находящейся в публичной собственности земли для жилищных целей и об усилении обязательств по строительству социального жилья» [65] установил ряд дополнительных гарантий в рамках реализуемой французскими властями государственно социальной жилищной политики.

Пункт «I» статьи L3211-7 Общего кодекса собственности юридических лиц публичного права Франции (в редакции ст. 3 вышеуказанного Закона) устанавливает, что «государство вправе приступить к отчуждению земельного участка, находящегося в его собственности, по цене ниже рыночной стоимости, когда этот земельный участок, имеется ли на нем строение или нет, задействован в реализации программ застройки, предусматривающей создание жилых помещений, по меньшей мере часть из которых отводится на социальное жилье. Для части программы социального жилья предоставляемая скидка, которая может достигать 100 % от рыночной стоимости земли, устанавливается в зависимости от категории, для которой это жилье предусмотрено. Принимаются также во внимание местные условия, касающиеся положения на рынке земельный участков и недвижимости, финансовое положение покупателя земли, доля и тип существующего социального жилья на территории рассматриваемой общины, финансовые и технические условия эксплуатации [65]. Скидка не может превышать 50 % для социальных арендованных жилищных облигационных займов на жилищные домовладения...».

Министр жилищного строительства и равных территорий Франции в июне 2013 года представил проект закона Франции «О доступе к жилью и обновленном градостроительстве», направленный на борьбу с жилищным кризисом, проявившимся в многолетнем резком росте цен на жилье,

недостаточности доступного и соответствующего потребностям населения жилья и в снижении покупательной способности семей.

Проект закона Франции «О доступе к жилью и обновленном градостроительстве» является комплексным документом и предполагает реализацию трех взаимодополняющих направлений государственного управления в сфере жилищного обеспечения и городского строительства.

Первое направление предполагает отказ от концепции представления рынка жилья и недвижимости как обычного рынка, ослабление государственного регулирования которого облегчает его функционирование, поскольку практика показала обратное.

Таким образом, проект закона Франции «О доступе к жилью и обновленном градостроительстве» создает механизм государственного контроля за проведением сделок аренды жилья, устанавливает требования к лицам, осуществляющим профессиональную деятельность в сфере недвижимости, с целью обеспечения ее прозрачности, а также предусматривает необходимость принятия местных планов городского развития.

Вторым направлением является обеспечение защиты арендаторов и собственников жилья от финансового кризиса. Так, законопроект предусматривает принятие ряда мер по предотвращению деградации жилых кондоминиумов, борьбе с предложением некачественного жилья, а также повышает ответственность арендодателей, не заботящихся о должном состоянии сдаваемого в аренду жилья, в частности, в трущобных районах.

Третьим предполагаемым направлением государственного управления в сфере жилищного обеспечения и городского строительства в рамках проекта закона Франции «О доступе к жилью и обновленном градостроительстве» является использование инновационного потенциала субъектов сферы жилищного обеспечения с целью строительства новых жилых объектов.

Проект закона Франции «О доступе к жилью и обновленном градостроительстве» предусматривает создание двух новых видов организаций

жильцов, обладающих определенным правовым положением: жилищные кооперативы, которые предполагают осуществление жильцами совместного управления жилыми объектами, демократическим образом; а также общества самопомощи, в которые участники объединяются для совместной разработки, финансирования и обеспечения строительства объектов недвижимости, предназначенных для их дальнейшего проживания.

В качестве мер ответственности в отношении арендодателей, не заботящихся о должном состоянии сдаваемого в аренду жилья, в частности, в трущобных районах, проект закона Франции «О доступе к жилью и обновленном градостроительстве» устанавливает такие меры ответственности, как денежные штрафы и запрет на покупку недвижимости с целью ее сдачи в аренду на 5 лет [65].

В настоящее время во Франции Министерством жилищного строительства и равных территорий осуществляется реализация Национальной программы реконструкции старых разрушающихся кварталов, направленной на перестройку ветхих городских районов, позволяющей обеспечить население жильем, развитие транспорта, а также социальную интеграцию. В рамках указанной программы предполагается реализовать 25 проектов.

В зарубежных странах жилищная государственная политика, касающаяся, в частности, предоставления жилья социального найма, реализуется в отношении семей с низким уровнем дохода и направлена на осуществление инвестирования в социальное жилье. Целями ее являются:

- обеспечения права каждого гражданина на жилье, разработка и строительство жилья для людей с ограниченными возможностями;
- обеспечение доступа арендаторов к достойному жилью;
- сохранение и развитие социального жилья;
- обеспечение сбалансированного распределения по регионам государственного и муниципального социального жилья в соответствии со спросом на него;

- обеспечение доступного жилья для населения со средним уровнем доходов;
- достижение того, чтобы экономический вклад семьи в получение доступа к жилью не превышал трети ее доходов;
- борьба с предложением низкокачественного и опасного для здоровья (не отвечающего экологическим требованиям) жилья.

Причем из всех описанных выше зарубежных подходов, как нам представляется, наибольший интерес представляет французская модель государственного управления и государственной политики в жилищной сфере, а именно такой ее инструмент, как использование ценового механизма при отчуждении земельных участков, находящихся в собственности государства, по цене ниже рыночной, с условием строительства на них хотя бы части жилых помещений социального назначения.

Кроме того, в указанном контексте представляет интерес ряд новаций, предложенных в обсуждаемом французском законопроекте «О доступе к жилью и обновленном градостроительстве», в частности – предлагаемый пятилетний запрет сдачи в аренду вновь приобретенного недвижимого имущества.

Таким образом, зарубежным правовым демократическим государствам свойственно наличие специальных законов о государственной жилищной политике дополнительно к законам (или кодексам) о правоотношениях в жилищной сфере (жилищным кодексам). В этих законах устанавливаются принципы и приоритеты, инструменты и задачи государственного управления и государственной политики в сфере жилищных отношений. В зарубежных странах рынок жилья является одной из сфер, где государственное вмешательство имеет существенное значение для реализации прав граждан. Такое вмешательство включает в себя принятие определенных правил и реализацию мер, которые можно разделить в целом на две категории: те правила и меры, которые предполагают прямые государственные расходы по

поддержке финансирования жилья, а также правила и меры налогового характера. Кроме того, государственная жилищная политика направлена на поощрение спроса или предложения на рынке жилья. Основным направлением деятельности зарубежных государств по обеспечению населения доступным жильем является предоставление социального жилья, а также жилищных пособий.

ГЛАВА 2. ОЦЕНКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РФ И БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1. Анализ и оценка доступности жилья в Российской Федерации

В мировой практике для оценки уровня доступности жилья для населения наиболее часто используется методика программы Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН-Хабитат). В соответствии с методикой в качестве основного индикатора используется коэффициент доступности жилья. Он рассчитывается как отношение средней (медианной) цены типовой квартиры к совокупному годовому доходу среднего (медианного) домохозяйства и показывает число лет, в течение которого семья может накопить из текущих доходов сумму, необходимую для приобретения квартиры. Существует общепринятая классификация рынков с точки зрения доступности жилья, приведенная в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Классификация рынков жилья по степени доступности

Категория рынка	Значение коэффициента доступности жилья
Жилье доступно (affordable)	до 3 лет
Жилье не очень доступно (moderately unaffordable)	от 3 до 4 лет
Приобретение жилья серьезно осложнено (seriously unaffordable)	от 4 до 5 лет
Жилье существенно недоступно (severely unaffordable)	более 5 лет

Источник: [23, с. 182]

В отечественной практике также используется коэффициент доступности жилья (Кд). Он входит в число основных индикаторов оценки эффективности федеральной целевой программы «Жилище», разработанной министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. При расчете значения целевого индикатора применяются следующие данные:

1) средняя рыночная стоимость 1 кв. метра жилья по субъекту Российской Федерации или по Российской Федерации (в рублях в среднем за год), которая рассчитывается как среднее арифметическое средних цен на первичном и вторичном рынках жилья, определяемых органом государственной статистики;

2) среднедушевые денежные доходы (в рублях в месяц на человека в среднем за год), источник данных – орган государственной статистики.

Значение целевого индикатора рассчитывается как отношение средней по субъекту Российской Федерации рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра к среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек в субъекте Российской Федерации [24, с. 126].

Согласно вышесказанному, в российской методике используются среднеарифметические значения душевых доходов и цен вместо применяемых в международной практике медианных характеристик, что вносит в коэффициент доступности жилья определенную погрешность.

Динамика роста среднедушевых доходов населения РФ за 2009-2016 гг. представлена на рисунке 2.1.

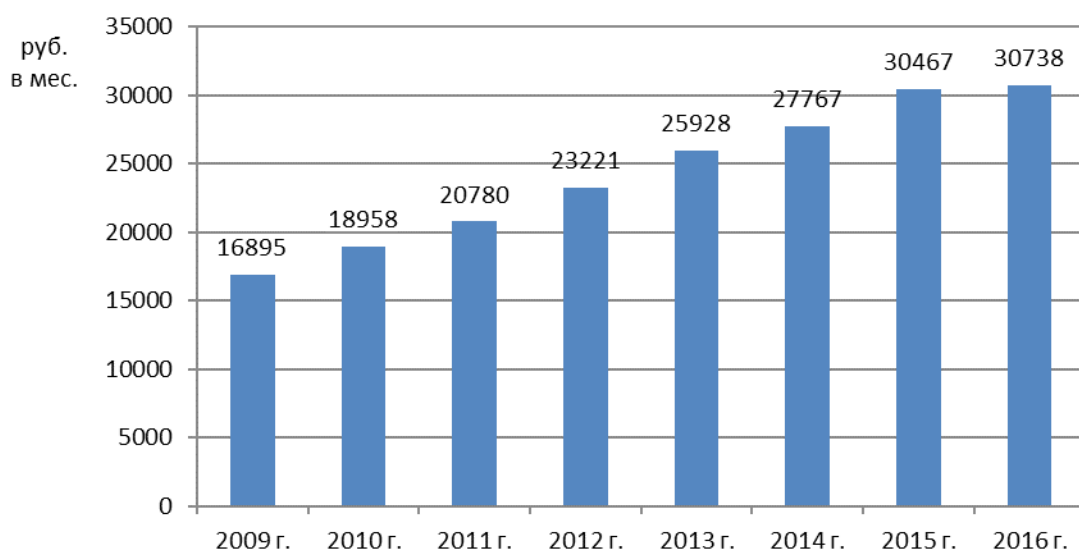


Рис. 2.1. Динамика роста среднедушевых доходов населения РФ за 2009-2016 гг.

Источник: Составлено автором по данным ФСГС [71]

Из данных рисунка 2.2 видно, что за 2009-2016 гг. среднедушевые доходы

населения РФ выросли на 13843 руб. или на 81,9% и составили в 2016 г. 30738 руб. в месяц.

Динамика роста средней цены 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья в РФ в 2009-2016 гг. представлена на рисунке 2.2.

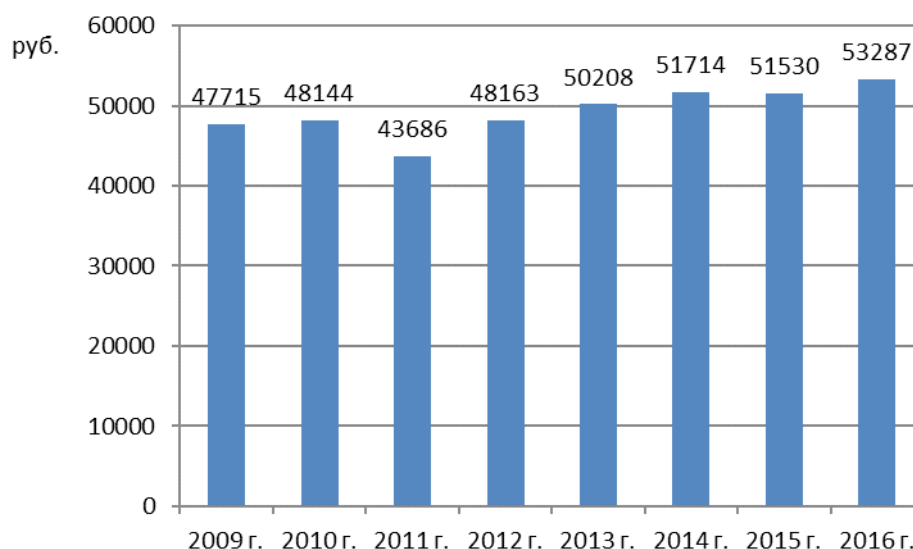


Рис. 2.2. Динамика роста средней цены 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья в РФ за 2009-2016 гг.

Источник: Составлено автором по данным ФСГС [71]

Из данных рисунка 2.2 видно, что за 2009-2016 гг. средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья в РФ выросла на 5572 руб. или на 11,7% и составила в 2016 г. 53287 руб.

Коэффициент доступности жилья определяется как отношение средней по Российской Федерации рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра к среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек в Российской Федерации.

Значения коэффициента доступности жилья в разрезе федеральных округов РФ за период с 2009 по 2016 г., рассчитанного по методике федеральной целевой программы «Жилище» представлены в таблице 2. В расчетах не учитывался Крымский федеральный округ, а также Республика Ингушетия, Республика Дагестан, Чеченская Республика, Кабардино-Балкарская Республика, Карачаево-Черкесская Республика, Магаданская

область, Чукотский автономный округ, Мурманская область, в связи с недостаточным объемом статистической информации по регионам. Данные по Ненецкому автономному округу представлены в составе Архангельской области, данные по Ханты-Мансийскому автономному округу и Ямало-Ненецкому автономному округу в составе Тюменской области.

Таблица 2.2

Коэффициент доступности жилья в РФ и в регионах за 2009-2016 гг.

Субъект	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Отклонен ие 2016 г. от 2009 г.	
									+/-	%
Российская Федерация	4,2	3,8	3,2	3,1	2,9	2,8	2,5	2,6	- 1,6	- 38,6
Центральный федеральный округ	5,12	4,89	3,38	3,47	3,20	3,05	2,70	2,45	- 2,7	- 52,2
Северо-Западный федеральный	5,45	4,46	3,49	3,41	3,46	3,25	2,82	2,54	- 2,9	- 53,4
Южный федеральный	4,65	4,28	3,71	3,51	3,09	2,86	2,68	2,45	- 2,2	- 47,4
Северо- Кавказский	4,20	3,43	2,77	2,52	2,46	2,28	2,39	2,18	- 2,0	- 48,0
Приволжский федеральный	3,96	3,46	3,12	3,11	3,09	2,95	2,77	2,61	- 1,3	- 34,0
Уральский федеральный	3,00	2,88	2,62	2,88	2,69	2,76	2,59	2,53	- 0,5	- 15,6
Сибирский федеральный	3,98	3,70	3,61	3,51	3,33	3,38	3,11	2,99	- 1,0	- 25,0
Дальневосточный федеральный	3,82	3,43	3,27	3,39	3,28	3,08	2,86	2,73	- 1,1	- 28,6

Источник: Рассчитано автором по данным ФСГС [71]

Как видно из таблицы 2.2, в 2009 г. значение коэффициента доступности жилья в Российской Федерации составляло 4,2. Это означает, что семье, состоящей из 3-х человек потребуется 4,2 года откладывать все свои доходы, для того чтобы купить жилье площадью 54 кв.м. Данное значение на основании приведенной в табл. 2.1. классификации рынков по степени доступности соответствует категории «Приобретение жилья серьезно осложнено». При этом в двух федеральных округах значение коэффициента превышало 5, что относит

их к рынкам, на которых жилье для населения «существенно недоступно».

Вместе с тем, необходимо отметить, что на протяжении исследуемого периода наблюдается благоприятная тенденция по уменьшению значения коэффициента как в целом по Российской Федерации, так и по каждому из федеральных округов в частности. Так, по состоянию на 2016 год было достигнуто значение коэффициента 2,6 для страны в целом, что соответствует категории «жилье доступно». При этом в 8 исследуемых федеральных округов значение коэффициента также меньше 3 и варьируется от 2,45 до 2,99.

Более детальная информация по количеству регионов Российской Федерации входящих в ту или иную категорию доступности жилья представлена на рисунке 2.3.

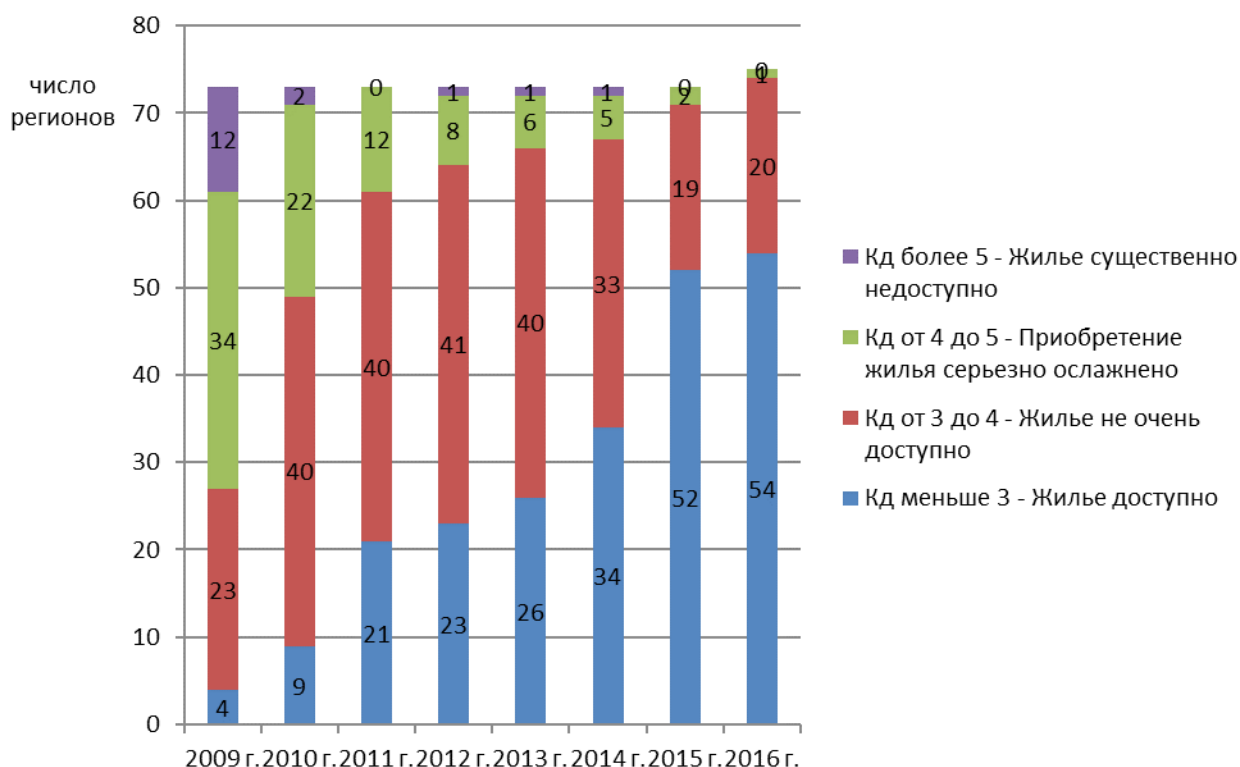


Рис. 2.3. Количество регионов Российской Федерации в разрезе категорий доступности жилья за период с 2009 по 2016 г.

Источник: Рассчитано автором по данным ФСГС [71]

По данным рисунка 2.3 можно отметить, что за исследуемый период произошло значительное увеличение количества регионов со значением коэффициента доступности менее 3 (категория «Жилье доступно»), если в 2009

году таких регионов было всего 4, то в 2015 их стало 54. При этом не осталось ни одного региона со значением коэффициента 5 и выше, и только два региона, в которых приобретение жилья серьезно осложнено. В их число входит г.Москва и Республика Тыва. Подобная картина в целом характеризует достаточно высокий уровень удовлетворенности населения степенью доступности жилья.

Подобная динамика, в первую очередь связана с тем, что на протяжении исследуемого периода среднедушевые доходы населения РФ росли опережающими темпами по сравнению со средней стоимостью жилья.

На рисунке 2.4 приведены данные по темпам прироста среднедушевых денежных доходов и средней стоимости жилья в целом по Российской Федерации, рассчитанные базисным способом, где в качестве базисного периода используются данные 2009 года.

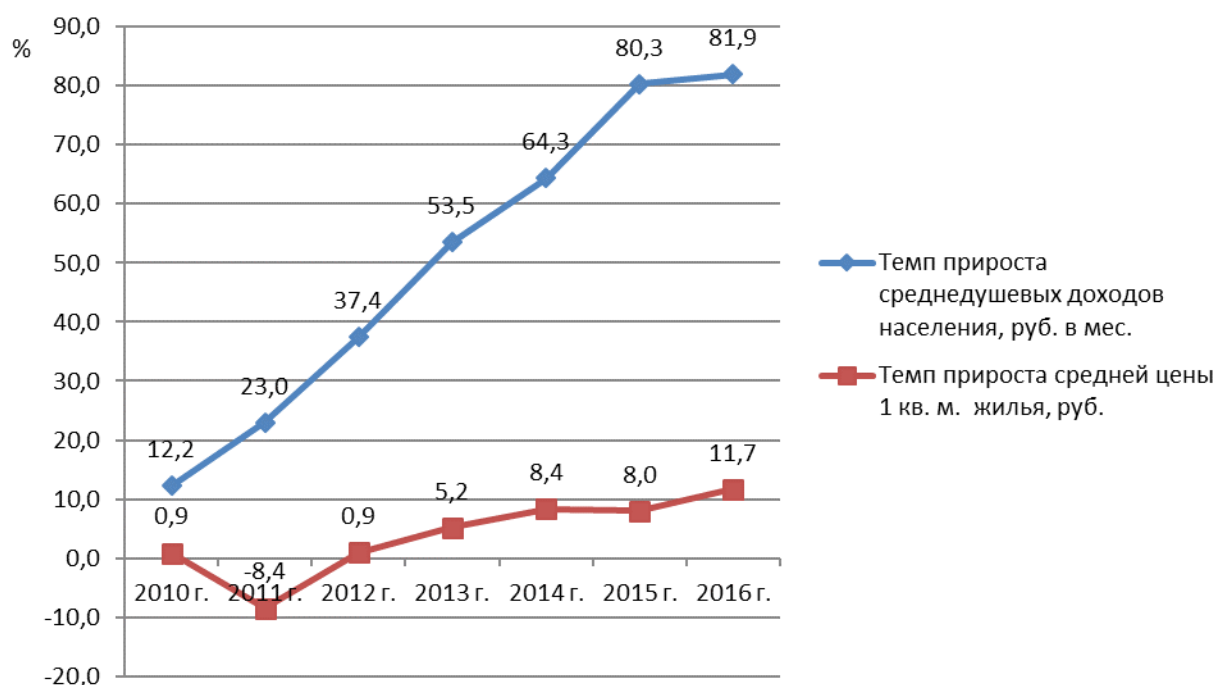


Рис. 2.4. Темпы прироста среднедушевых денежных доходов и средней стоимости 1 кв.м жилья в Российской Федерации, %

Источник: Рассчитано автором по данным ФСГС [71]

Анализ показал, что на протяжении исследуемого периода денежные доходы населения постоянно увеличивались и к 2016 они стали на 81,9% выше,

чем в 2009 году, в то время как цена на жилье за аналогичный период увеличилась лишь на 11,7%.

Далее рассмотрим, каким субъектам Российской Федерации за исследуемый период удалось достичь наибольший результатов по повышению доступности жилья для населения. В таблице 3 представлены топ-10 субъектов Российской Федерации, которые показали наилучшую динамику по уменьшению коэффициента доступности жилья.

Таблица 2.3

Топ-10 субъектов-лидеров Российской Федерации с наибольшим снижением коэффициента доступности жилья за период с 2009 по 2016 г.

Субъект	Кд в 2009 г., лет	Кд в 2015г., лет	Изменение Кд по отношению к 2009 г., %
Российская Федерация	4,60	2,70	-41%
Брянская область	4,24	1,89	-55%
Краснодарский край	5,27	2,41	-54%
Ставропольский край	4,49	2,23	-50%
Калужская область	5,69	2,86	-50%
Владимирская область	5,05	2,66	-47%
г.Санкт-Петербург	6,23	3,29	-47%
Вологодская область	4,55	2,43	-47%
Ростовская область	5,31	2,85	-46%
Воронежская область	4,27	2,31	-46%
Волгоградская область	4,92	2,79	-43%

Источник: Рассчитано автором по данным ФСГС [71]

По данным таблицы 2.3 можно отметить, что Брянская область показала наилучшую динамику по повышению доступности жилья среди всех регионов страны. Доступность жилья в этом регионе увеличилась более чем в 2 раза. Помимо Брянской области к субъектам, увеличившим доступность жилья в 2 раза и более, относятся Краснодарский край, Ставропольский край и Калужская область.

Вместе с субъектами-лидерами по динамике уменьшения коэффициента доступности жилья следует выделить и топ-10 субъектов Российской Федерации, которые показали наименьшую динамику по повышению доступности жилья. Данные представлены в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Топ-10 субъектов Российской Федерации с наименьшим снижением
коэффициента доступности жилья за период с 2009 по 2016 г.

Субъект	Кд в 2009 г., лет	Кд в 2016г., лет	Изменение Кд по отношению к 2009 г., %
Российская Федерация	4,60	2,70	-41%
Камчатский край	2,31	2,39	3%
Республика Тыва	5,04	4,64	-8%
Красноярский край	3,18	2,84	-11%
Еврейская автономная область	2,82	2,52	-11%
Республика Саха (Якутия)	3,49	3,07	-12%
Республика Коми	2,97	2,57	-13%
Тюменская область	2,45	2,07	-15%
Республика Башкортостан	3,46	2,90	-16%
Республика Татарстан	3,15	2,62	-17%
г.Москва	5,53	4,59	-17%

Источник: Рассчитано автором по данным ФСГС [71]

Среди приведенных в таблице 2.4 субъектов Российской Федерации выделяется Камчатский край. Это единственный субъект страны, в котором на протяжении исследуемого периода доступность жилья понизилась. Вместе с тем, справедливо отметить, что, несмотря на скромную динамику по уменьшению коэффициента доступности жилья, в Камчатском крае, равно как и в Еврейской автономной области, республике Коми, Тюменской области жилье являлось очень доступным для населения как в 2009, так и в 2015 году. Именно эти 4 региона были единственными субъектами Российской Федерации в 2009 году, где рынок жилья относился к категории «Жилье доступно». Однако, не у всех субъектов, приведенных в таблице 4, есть подобное обоснование скромной динамике по уменьшению коэффициента доступности жилья. Так, низкая динамика не позволила Республике Тыва и г.Москва значительно улучшить доступность жилья, в связи с чем по состоянию на 2015, как уже отмечалось выше, эти субъекты стали единственными регионами страны, в которых жилищный рынок относится к категории «Приобретение жилья серьезно осложнено».

Таким образом, подводя итоги параграфа отметим, что за 2009-2016 гг.

среднедушевые доходы населения РФ выросли на 13843 руб. или на 81,9% и составили в 2016 г. 30738 руб. в месяц. За 2009-2016 гг. средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья в РФ выросла на 5572 руб. или на 11,7% и составила в 2016 г. 53287 руб. За этот период доступность жилья для населения является важным показателем социально-экономического развития страны. Приведенные расчеты коэффициента доступности жилья в регионах Российской Федерации за период с 2009 по 2016 год продемонстрировали положительную динамику повышения доступности жилья на протяжении всего периода. Если в 2009 жилищный рынок страны характеризовался категорией «Приобретение жилья серьезно осложнено», то уже в 2016 ситуация кардинально изменилась и жилищный рынок вошел в категорию «Жилье доступно». Подобные изменения стали результатом повышения уровня благосостояния населения страны и принятых государством мер по улучшению качества и доступности жилья для граждан, в том числе результатом реализации федеральной целевой программы «Жилище» и субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам на приобретение жилья на первичном рынке.

Проблема недостатка жилого фонда достаточно актуальна, так как необходимо обеспечивать население жильём как можно скорее. Без решения данной проблемы невозможно говорить о социальном благосостоянии страны. Успех реализации жилищной политики определяет успешность экономического развития и преобразований в стране [1].

В Российской Федерации реализуется направление стратегического развития ипотеки и арендного жилья. В рамках данного направления реализуются следующие приоритетные проекты [40, с. 207]:

- 1) развитие жилищного строительства;
- 2) повышение доступности ипотеки;
- 3) развитие арендного жилья.

Основные подходы государственной политики для достижения целей по содействию улучшения жилищных условий граждан РФ представлены на рисунке 2.5.



Рис. 2.5 Основные подходы государственной политики повышения доступности жилья в РФ

Источник: составлено автором на основе [40]

Основными подходами для достижения целей по содействию улучшения жилищных условий граждан являются [46, с. 224]:

- обеспечение высоких темпов строительства качественного, комфортного и доступного жилья, в том числе за счет вовлечения в жилищное строительство неэффективно используемых федеральных, региональных и муниципальных земель в городах, включая промышленные зоны, а также финансирования строительства объектов инфраструктуры в рамках реализации проектов комплексного освоения территории;
- повышение доступности ипотечных кредитов для граждан и снижение финансовых рисков путем формирования ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг, внедрения электронной закладной, лучших мировых практик по

раскрытию информации и иных мер;

- реализация «пилотных» проектов по строительству специализированного арендного жилья с использованием механизмов коллективных инвестиций и с целью создания рыночного механизма финансирования дальнейшего развития рынка арендного жилья.

Также в Российской Федерации реализуются программа «Жильё для российской семьи». Основные цели этой программы [38, с. 20]:

- поддержка отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- увеличение объемов строящегося жилья в Российской Федерации;
- повышение доступности жилья за счет снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья.

Основными параметрами данной программы являются [40, с. 210]:

- цена жилья экономического класса должна быть не более 80 % от средней рыночной цены на аналогичное жилье на соответствующей территории реализации проекта и при этом не превышать 35 тыс. руб. за 1 м (условиями Программы предусмотрены отдельные случаи, при которых максимальная цена реализации может быть изменена застройщиком в сторону увеличения в установленных Программой пределах);

- целевая группа – граждане в возрасте 25-40 лет, относящиеся к одной из установленных категорий, имеющие постоянную занятость, нуждающиеся в улучшении жилищных условий. При этом совокупные доходы таких граждан и совместно проживающих с ними членов их семей должны позволять приобрести жилье экономического класса, в том числе с помощью ипотечного кредита (займа), средств материнского (семейного) капитала и (или) иных форм государственной, муниципальной поддержки на приобретения такого жилья;

- объем строительства жилья экономического класса в рамках каждого проекта – не менее 10 тыс. м в общем объеме строительства жилья по проекту (для проектов, реализуемых в населенных пунктах с населением до 100 тыс.

человек на территории субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, – не менее 5 тыс. м);

- сроки реализации Программы – 2014-2017 гг.».

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации ежемесячно проводит оперативный мониторинг ситуации в жилищной сфере на территории субъектов РФ. С 2010 г. в РФ наблюдалась положительная динамика по объему ввода жилья. В 2015 г. этот показатель достиг рекордного уровня – 85,35 млн. м, что на 1,4 % выше аналогичного показателя 2014 г. (84,19 млн. м). Также в 2015 г. увеличился на 20,8 % объем ввода жилья эконом– класса и составил 37,1 млн. м² (в 2014 г. – 30,7 млн. м²). За тот же период выдано разрешений на строительство 112 млн. м жилья, что на 7,8 % больше 2014 г.

Ипотечное кредитование увеличивает возможности населения в приобретении жилья.

Начиная с 2004 г. объем ипотечного жилищного кредитования постоянно увеличивался. В 2014 г. в РФ было выдано более 1 млн. ипотечных кредитов на общую сумму 1,7 трлн. руб. (прирост по сравнению с 2013 г. составил 30,8 %). Средняя ставка ипотечного жилищного кредитования в 2014 г. составила 12,45 %.

По данным Банка России в 2015 г. в РФ было выдано 699,419 тыс. ипотечных кредита на общую сумму 1157,76 млрд. руб. (на 30,9 % ниже аналогичного показателя 2014 г. в количественном и на 34 % ниже в денежном выражении). Средняя ставка ипотечного жилищного кредитования в 2015 г. составила 13,35 % [24, с. 126].

13 марта 2015 г. Правительством Российской Федерации постановлением № 220 утверждены «Правила предоставления субсидий российским кредитным организациям и Агентству по ипотечному жилищному кредитованию на возмещение выпадающих доходов по выданным жилищным (ипотечным) кредитам».

Программа специального ипотечного кредитования предусматривает выдачу гражданам ипотечных кредитов по ставке не выше 12 % годовых в рублях на приобретение строящегося жилья по договорам участия в долевом строительстве или завершенного строительством жилья по договорам купли-продажи. Причем ставка в 12 % будет действовать весь срок кредита. Согласно условиям программы, ипотечные кредиты по льготной ставке можно взять только на приобретение жилья на первичном рынке.

Всего по состоянию на 1 июня 2016 г. в рамках программы субсидирования было выдано 334,21 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 597,874 млрд. руб. Из федерального бюджета для субсидирования данной программы потребовалось выделить 3,3 млрд. руб. В программе субсидирования принимают участие 50 российских банков и акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Срок реализации программы продлен до конца 2017 г. 20 апреля 2015 г. Правительством Российской Федерации постановлением № 373 утверждены основные условия реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

В программе помощи заемщикам участвуют 82 банка и некредитных организаций.

Таким образом, в России делается всё возможное для обеспечения населения доступным жильем. Разрабатываются разнообразные программы и льготы, по которым некоторые категории граждан могут получить в собственность жилье. в РФ существуют такие основные подходы государственной политики повышения доступности жилья: обеспечение высоких темпов строительства качественного, комфортного и доступного жилья, повышение доступности ипотечных кредитов для граждан, реализация «пилотных» проектов по строительству специализированного арендного жилья.

Также в Российской Федерации реализуются программа «Жильё для российской семьи» благодаря которой обеспечивается поддержка отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; происходит увеличение объемов строящегося жилья и повышение его доступности.

2.2. Оценка доступности жилья в Белгородской области

Белгородская область находится в группе лидеров по уровню социально-экономического развития среди субъектов Центрального федерального округа. А по уровню качества жизни на протяжении трех последних лет устойчиво занимает шестую позицию по данным «РИА Рейтинг» медиагруппы МИА «Россия сегодня» среди субъектов Российской Федерации после г. Москвы, г. Санкт - Петербурга. Московской области, республики Татарстан. Краснодарского края, что несомненно показывает высокий и стабильный уровень социально-экономического развития региона [73].

Важным индикатором социальной сферы является показатель доступности жилья в регионе. т. е. возможности его приобретения. Данный показатель в современном обществе является значимым фактором экономической безопасности и стабильности.

Рынок жилой недвижимости Белгорода является одним из наиболее устойчивых региональных рынков РФ. Активное жилищное строительство началось в последнее десятилетие прошлого века, и не сбавляет темп до сегодняшнего дня. За последние двадцать лет город неузнаваемо изменился. В Белгороде появились весьма выразительные жилые здания и комплексы. Жилищное строительство растет ввысь, приобретает элитно-комфортные черты.

Проанализируем степень доступности жилья в Белгородской области в динамике за 2013– 2015 гг. (табл. 2.5).

Таблица 2.5

Степень доступности жилья на жилищном рынке Белгородской области

Показатели		2014 г.	2015 г.	2016 г.
Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц). руб.		23 734,7	25 371,5	27 907,1
Прожиточный минимум, руб.		6 078	6 695	8 134
Среднедушевые доходы минус прожиточный МИНИМУМ, руб.		17 657	18 677	19 773
Возможная сумма накопления семьи в год. руб.		423 768	441 245	474 552
Цена на рынке за кв.м, общей площади жилья, руб.	на первичном	52 931	54 621	50 275
	на вторичном	49 433	52 664	50 295
Стоимость типовой квартиры (54 кв.м.), руб.	на первичном	2 858 274	2 949 534	2 714 850
	на вторичном	2 669 382	2 843 556	2 715 930
Отношение стоимости жилья к возможной сумме накопления, раз	на первичном	6,7	6.6	5,7
	на вторичном	6,3	6,3	5,7

Источник: Рассчитано по данным Белгородстата [70]

В ходе анализа за основу была взята стоимость 1 кв. метра квартиры среднего качества (типовая) на первичном и вторичном рынках. Площадь квартиры соответствует минимальным нормам общей площади на человека. Сделанные расчеты свидетельствуют, что в Белгородской области среднестатистическая семья из 3 членов (2 взрослых и ребенок) сможет отложить необходимую денежную сумму на жилье по условиям 2015 года за 5,7 лет. При этом пороговое значение показателя отношения рыночной стоимости жилья к возможной сумме накопления (среднегодовому– доходу семьи) в соответствии с методикой, разработанной И.В. Новиковой и Н.И. Красниковым – 12 лет. Данный показатель свидетельствует о доступности жилья и отвечает на вопрос: сколько лет семье нужно работать, осуществляя расходы в пределах прожиточного минимума, чтобы приобрести квартиру. При этом в Белгородской области данный показатель значительно ниже допустимого порогового значения [23, с. 184].

Можно заметить, что для покупки квартиры на вторичном рынке потребуется меньше времени чем на первичном рынке. Это связано, во-первых, с меньшей стоимостью 1 кв. м. т.к. цены устанавливаются их бывшими владельцами и не учитываются затраты застройщика, а во-вторых, это жилье

уже готовое и зарегистрированное, в отличие от еще недостроенного жилья на первичном рынке.

Жилищный фонд – важнейшее национальное достояние, в умножении и сохранности которого заинтересовано все общество. С течением времени происходит старение жилищного фонда, быстрый переход его в категорию ветхого и аварийного. По данным Госстроя, в настоящее время общий износ основных фондов в ЖКХ превысил 60 %, а четверть основных фондов уже полностью отслужила свой срок.

В сложившихся условиях реконструкция зданий является той областью строительной деятельности, которая позволяет наиболее рационально использовать ограниченные финансовые ресурсы для получения наибольшего социального и экономического эффекта. Решение проблемы реконструкции и модернизации существующего жилищного фонда имеет важное социально-экономическое значение в области обеспечения граждан современным жильем. Это позволяет не только поддерживать фонд в удовлетворительном техническом состоянии, снижать размеры потерь по ветхости, но и предполагает значительный социально-градостроительный эффект обновления жилой среды, получение дополнительной жилплощади на застроенных городских территориях, а также качественное обновление самого жилья [13-15].

Если проследить за «отношением стоимости жилья к возможной сумме накопления» в динамике, то значения в 2016 г. по сравнению с 2014 г. уменьшились на 12 и 7,2 месяцев, или на 15 % и 9,5% соответственно (рис. 2.6).

На рис. 2.6 отражено снижение возможного срока приобретения жилья что свидетельствует о росте доступности жилья в регионе. Главными критериями такого снижения является рост среднедушевых денежных доходов населения и снижение стоимости 1 кв.м, типовой квартиры. Таким образом, основными факторами, влияющими на показатель уровня жизни населения, являются денежные доходы населения величина прожиточного минимума и показатель соотношения среднедушевого дохода и величины прожиточного

минимума, который за последние годы имеет положительную динамику роста.

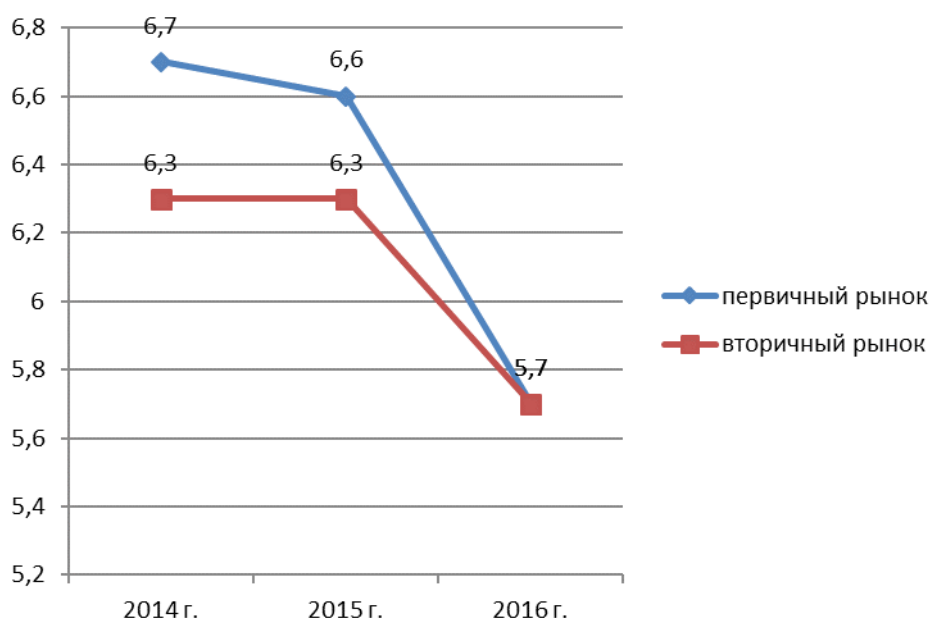


Рис. 2.6. Динамика показателя доступности жилья в Белгородской области на первичном и вторичном рынках за 2014-2016 гг.

Источник: Рассчитано автором по данным Белгородстата: [70]

За анализируемый период в 2014 г. наблюдался рост, а в 2016 г. происходило снижение показателя общей площади вводимого жилья. Динамика этого показателя в 2014 г. составила 106,5 %, в 2015 г. — 113,5 %, в 2016 г. -105,8 %.

Динамика жилищного фонда Белгородской области по формам собственности в 2014-2016 гг. представлена в таблице 2.6.

Из данных таблицы 2.6 видно, что за 2014-2016 гг. общая площадь жилищного фонда Белгородской области выросла на 2590 тыс. м² или на 5,9% и составила в 2016 г. 46379 тыс. м². При этом за этот период площадь частной недвижимости Белгородской области выросла на 2733 тыс. м² или на 6,4% и составила в 2016 г. 45366 тыс. м². За 2014-2016 гг. общая площадь муниципальной недвижимости Белгородской области снизилась на 165 тыс. м² или на 19,6% и составила в 2016 г. 677 тыс. м². За этот период общая площадь государственной недвижимости Белгородской области выросла на 17 тыс. м²

или на 5,4% и составила в 2016 г. 331 тыс. м².

Таблица 2.6

Динамика жилищного фонда Белгородской области по формам собственности за 2014-2016 гг., тыс. м²

Формы собственности	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Отклонение 2016 г. от 2014 г.	
				+/-	%
общая площадь жилищного фонда	43789	45104	46379	2590	5,9
частная всего	42633	44060	45366	2733	6,4
в т.ч.:					
в собственности граждан	42032	43495	44830	2798	6,7
муниципальная	842	725	677	-165	-19,6
государственная	314	319	331	17	5,4
площадь городского жилищного фонда всего	26994	27658	28386	1392	5,2
частная	25970	26760	27527	1557	6,0
в т.ч.:					
в собственности граждан	25568	26389	27156	1588	6,2
муниципальная	752	618	572	-180	-23,9
государственная	272	280	287	15	5,5
площадь сельского жилищного фонда всего	16795	17447	17993	1198	7,1
частная	16663	17300	17839	1176	7,1
в т.ч.:					
в собственности граждан	16464	17106	17673	1209	7,3
муниципальная	91	108	106	15	16,5
государственная	42	40	44	2	4,8

Источник: Рассчитано автором по данным Белгородстата [70]

Из данных таблицы 2.6 видно, что за 2014-2016 гг. общая площадь городского жилищного фонда Белгородской области выросла на 1392 тыс. м² или на 5,2% и составила в 2016 г. 28386 тыс. м². За этот период площадь частной недвижимости входящей в городской фонд Белгородской области выросла на 1557 тыс. м² или на 6% и составила в 2016 г. 27156 тыс. м². За 2014-2016 гг. общая площадь муниципальной недвижимости входящей в городской фонд Белгородской области снизилась на 180 тыс. м² или на 23,9% и составила в 2016 г. 572 тыс. м². За этот период общая площадь государственной недвижимости входящей в городской фонд Белгородской области выросла на 15 тыс. м² или на 5,5% и составила в 2016 г. 287 тыс. м².

Из данных таблицы 2.6 видно, что за 2014-2016 гг. общая площадь

сельского жилищного фонда Белгородской области выросла на 1198 тыс. м² или на 7,1% и составила в 2016 г. 17993 тыс. м². За этот период площадь частной недвижимости входящей в сельской фонд Белгородской области выросла на 1176 тыс. м² или на 7,1% и составила в 2016 г. 17839 тыс. м². За 2014-2016 гг. общая площадь муниципальной недвижимости входящей в сельской фонд Белгородской области выросла на 15 тыс. м² или на 16,5% и составила в 2016 г. 106 тыс. м². За этот период общая площадь государственной недвижимости входящей в сельской фонд Белгородской области выросла на 2 тыс. м² или на 4,8% и составила в 2016 г. 44 тыс. м².

Структура жилищного фонда Белгородской области по формам собственности в 2014-2016 гг., в процентах представлена в таблице 2.7

Таблица 2.7

Структура жилищного фонда Белгородской области по формам собственности за 2014-2016 гг., в %

Формы собственности	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Отклонение 2016 г. от 2014г. , +/-
общая площадь жилищного фонда	100	100	100	0
частная всего	97,4	97,7	97,8	0,4
в т.ч.: в собственности граждан	96	96,4	96,7	0,7
муниципальная	1,9	1,6	1,5	-0,4
государственная	0,7	0,7	0,7	0
площадь городского жилищного фонда всего	100	100	100	0
частная	96,2	96,8	97	0,8
в т.ч.: в собственности граждан	94,7	95,4	95,7	1
муниципальная	1,9	2,2	2	0,1
государственная	1	1	1	0
площадь сельского жилищного фонда всего	100	100	100	0
частная	99,2	99,2	99,1	-0,1
в т.ч.: в собственности граждан	98	98	98,2	0,2
муниципальная	0,5	0,6	0,6	0,1
государственная	0,2	0,2	0,2	0

Источник: Рассчитано автором по данным Белгородстата [70]

Из данных таблицы 2.7 видно, что за 2014-2016 гг. вклад частной

недвижимости в общую площадь жилищного фонда Белгородской области вырос на 0,4% и составил в 2016 г. 97,8%. За этот период вклад муниципальной недвижимости в общую площадь жилищного фонда Белгородской области снизился на 0,4% и составил в 2016 г. 1,5%. За 2014-2016 гг. вклад государственной недвижимости в общую площадь жилищного фонда Белгородской области не изменился и составил 0,7%.

Динамика предоставления жителям Белгородской области жилых помещений в 2014-2016 гг. представлена в таблице 2.8

Таблица 2.8

Динамика предоставления жителям Белгородской области жилых
помещений за 2014-2016 гг.

Показатели	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Отклонение 2016 г. от 2014 г.	
				+/-	%
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, ед.	885	777	953	68	7,7
в % от числа семей, состоявших на учете на получение жилья	3,6	3,7	4,5	0,9	25,0
Из общего числа семей получили жилье: инвалиды и участники ВОВ, чел.	55	29	19	-36	-65,5
Многодетные семьи, ед.	36	18	28	-8	-22,2
молодые семьи, ед.	196	129	165	-31	-15,8
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении по договору социального найма, на конец года, тыс. семей	21,1	21,1	20,6	-0,5	-2,4
в % от числа семей проживающих в области	4	3,6	3,5	-0,5	-12,5
Из общего числа семей состоящих на учете проживают в:	145	135	112	-33	-22,8
Общежитиях					
Коммунальных квартирах	588	561	538	-50	-8,5
ветхом и аварийном жилищном фонде	215	144	50	-165	-76,7
состоят на учете 10 лет и более	15888	15711	15276	-612	-3,9

Источник: Рассчитано автором по данным Белгородстата [70]

Из данных таблицы 2.8 видно, что за 2014-2016 гг. число семей Белгородской области, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, выросло на 68 семей или на 7,7% составило в 2016 г. 953

семьи. За этот период в Белгородской области % от числа семей, состоявших на учете на получение жилья, вырос на 0,9 и составил в 2016 г. 4,5%. За 2014-2016 гг. в Белгородской области количество инвалидов и участников ВОВ, получивших жилье снизилось на 36 чел. и составило в 2016 г. 19 чел. За этот период в Белгородской области количество многодетных семей, получивших жилье снизилось на 8 семей и составило в 2016 г. 28 семей. За 2014-2016 гг. в Белгородской области количество молодых семей получивших жилье снизилось на 31 семью и составило в 2016 г. 165 семей.

Из данных таблицы 2.8 видно, что за 2014-2016 гг. число семей Белгородской области, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении по договору социального найма, снизилось на 0,5 тыс. семей или на 2,4% и составило в 2016 г. 20,6 тыс. семей. За этот период в Белгородской области % от числа семей, проживающих в области получивших жилье, снизился на 0,5 и составил в 2016 г. 3,5%. За 2014-2016 гг. число семей Белгородской области, состоящих на учете на улучшение жилищных условий и проживающих в общежитиях снизилось на 33 семьи или на 22,8% и составило в 2016 г. 112 семей. За этот период число семей Белгородской области, состоящих на учете на улучшение жилищных условий и проживающих в ветхом и аварийном снизилось на 165 семьи или на 76,7% и составило в 2016 г. 50 семей. За 2014-2016 гг. число семей Белгородской области, состоящих на учете на улучшение жилищных условий 10 лет и более снизилось на 612 семьи или на 3,9% и составило в 2016 г. 15276 семей.

Динамика предоставления жителям Белгородской области жилищных субсидий на оплату коммунальных услуг и жилого помещения в 2014-2016 гг. представлена в таблице 2.9

Из данных таблицы 2.9 видно, что за 2014-2016 гг. в Белгородской области среднемесячный размер субсидий на семью снизился на 8 руб. и составил в 2016 г. 772 руб. За этот период в Белгородской области число служб субсидий не изменилось и составляло 22 службы.

Таблица 2.9

Динамика предоставления жителям Белгородской области жилищных субсидий на оплату коммунальных услуг и жилого помещения в 2014-2016 гг.

Показатели	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Отклонение 2016 г. от 2014 г.	
				+/-	%
Среднемесячный размер субсидий на семью, рублей	780	753	772	-8	-1,0
Число служб субсидий, единиц	22	22	22	0	0,0
Удельный вес семей, пользующихся субсидиями, %	1,7	1,7	1,6	-0,1	-5,9
Получали субсидии в отчетном году, тыс.единиц	9,8	9,7	9,4	-0,4	-4,1
Общая сумма субсидий населению на оплату ЖК услуг, млн. руб.	91,5	87,3	87,1	-4,4	-4,8

Источник: Рассчитано автором по данным Белгородстата [70]

Таким образом, за 2014-2016 гг. в Белгородской области удельный вес семей, пользующихся субсидиями снизился на 0,1% и составил в 2016 г. 1,6%. За этот период в Белгородской области численность получателей субсидии снизилась на 0,4 тыс. ед. или на 4,1% и составила в 2016 г. 9,4 тыс. ед.

Структура показателей благоустройства жилищного фонда Белгородской области в 2014-2016 гг. представлена в таблице 2.10

Таблица 2.10

Структура показателей благоустройства жилищного фонда Белгородской области в 2014-2016 гг.

Показатели	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Отклонение 2016 г. от 2014 г.	
				+/-	%
удельный вес площади жилья, оборудованной: напольными электроплитами, %	11,6	11,8	11,5	-0,1	-0,9
горячим водоснабжением, %	72,4	74,2	76,1	3,7	5,1
газом (сетевым, сжиженным)	87	87,1	87,8	0,8	0,9
ваннами (душем) , %	72,5	74,9	75,9	3,4	4,7
водопроводом, %	81,4	83,1	84,9	3,5	4,3
отоплением, %	98,9	98,9	99,1	0,2	0,2
водоотведением (канализацией) , %	76,7	78,3	80,1	3,4	4,4

Источник: Рассчитано автором по данным Белгородстата [70]

Из данных таблицы 2.9 видно, что за 2014-2016 гг. в Белгородской области удельный вес площади жилья, оборудованной напольными электроплитами, снизился на 0,1% и составил в 2016 г. 11,5%. За этот период в Белгородской области удельный вес площади жилья, оборудованной горячим водоснабжением, вырос на 3,7% и составил в 2016 г. 76,1%. За 2014-2016 гг. в Белгородской области удельный вес площади жилья, оборудованной сетевым или сжиженным газом, вырос на 0,8% и составил в 2016 г. 87,8%. За этот период в Белгородской области удельный вес площади жилья, оборудованной ванными или душем, вырос на 3,4% и составил в 2016 г. 75,9%. За 2014-2016 гг. в Белгородской области удельный вес площади жилья, оборудованной водопроводом, вырос на 3,5% и составил в 2016 г. 84,9%. За этот период в Белгородской области удельный вес площади жилья, оборудованной отоплением, вырос на 0,2% и составил в 2016 г. 99,1%. За 2014-2016 гг. в Белгородской области удельный вес площади жилья, оборудованной канализацией, вырос на 3,4% и составил в 2016 г. 80,1%.

Таким образом, в 2014-2016 гг. наблюдается увеличение доступности жилья в Белгородской области. За 2014-2016 гг. общая площадь жилищного фонда Белгородской области выросла на 2590 тыс. м² или на 5,9% и составила в 2016 г. 46379 тыс. м². При этом за этот период площадь частной недвижимости Белгородской области выросла на 2733 тыс. м² или на 6,4% и составила в 2016 г. 45366 тыс. м². За 2014-2016 гг. общая площадь муниципальной недвижимости Белгородской области снизилась на 165 тыс. м² или на 19,6% и составила в 2016 г. 677 тыс. м². За этот период общая площадь государственной недвижимости Белгородской области выросла на 17 тыс. м² или на 5,4% и составила в 2016 г. 331 тыс. м². За 2014-2016 гг. вклад частной недвижимости в общую площадь жилищного фонда Белгородской области вырос на 0,4% и составил в 2016 г. 97,8%. За этот период вклад муниципальной недвижимости в общую площадь жилищного фонда Белгородской области снизился на 0,4% и составил в 2016 г. 1,5%. За 2014-2016 гг. вклад государственной недвижимости

в общую площадь жилищного фонда Белгородской области не изменился и составил 0,7%. За этот период в Белгородской области % от числа семей, состоявших на учете на получение жилья, вырос на 0,9 и составил в 2016 г. 4,5%. За 2014-2016 гг. в Белгородской области среднемесячный размер субсидий на семью снизился на 8 руб. и составил в 2016 г. 772 руб. За этот период в Белгородской области число служб субсидий не изменилось и составляло 22 службы. за 2014-2016 гг. число семей Белгородской области, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, выросло на 68 семей или на 7,7% составило в 2016 г. 953 семьи. В 2014-2016 гг. наблюдается рост показателей благоустройства жилищного фонда Белгородской области.

2.3. Государственная политика повышения доступности жилья в Белгородской области

Жилищный вопрос в Белгородской области по-прежнему остается одним из первостепенных при рассмотрении основных направлений семейной политики, так как является важнейшим фактором, влияющим на создание белгородским семьям благоприятных условий для рождения и воспитания детей.

В Белгородской области предпринимаются различные меры по решению «квартирного вопроса», в том числе в виде региональных программ. Так для Правительства Белгородской области актуальной задачей является формирование нового сегмента рынка жилья экономического класса, доступного группе населения со средними доходами по ценовым качествам и отвечающего современным требованиям по качественным характеристикам в рамках программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы».

Набирает популярность Федеральная программа «Молодая семья»,

действие которой с 2016 года продлено еще на 5 лет. Программа призвана оказывать помощь молодежи живущей на территории Белгорода и Белгородской области, в приобретении своего жилья [21, с. 140].

В соответствии с общегосударственными мерами поддержки российских молодых семей, правительство в значительной степени помогает им разрешить одну из самых насущных проблем – жилищную.

Данная программа осуществляется путем предоставления семьям, зарегистрированным на территории России целевой денежной помощи которая должна быть направлена исключительно на покупку или возведение собственного жилья.

ГУП «Белгородский областной фонд поддержки ИЖС» был создан 29 декабря 1993 года постановлением Главы администрации Белгородской области.

Задача Фонда предусматривает реализацию государственной целевой программы «Жилище», одобренной постановлением Совета Министров – Правительства Российской Федерации № 595 от 20 июня 1993 г.

Цели и задачи государственной программы «Жилище» [6]:

- создание условий для развития индивидуального жилищного строительства в Белгородской области;
- повышение уровня обеспеченности населения жильем путём увеличения объемов строительства;
- предоставление социальной поддержки на строительство индивидуальных жилых домов гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в первую очередь – молодым семьям и жителям сельских территорий.

Областная программа развития ИЖС реализуется в Белгородской области с 2003 года. Старт программе дан постановлением губернатора Белгородской области, утвердившим стратегию развития жилищного строительства в области:

Решаются одновременно три задачи:

- предоставление земельных участков для ИЖС;
- обеспечение финансово-кредитной поддержки;
- строительство инженерных сетей и дорог;

Размер предоставления займа, его цель, сроки возврата:

- на индивидуальное жилищное строительство: до 1 000 000 рублей, до 15 лет;
- завершение строительства, достройка дома – до 500 000 рублей, до 6-7 лет;
- на строительство пристройки, надстройки (не менее 30 кв.м.) к дому – до 500 000 рублей до 6-7 лет.
- завершение строительства в городах и райцентрах – до 500 000 рублей, до 5 лет.

Процентная ставка Займов:

- застройщики, осуществляющие строительство непосредственно в селах и хуторах области и проживающие там же – 5 % годовых;
- в остальных случаях – 10 % годовых.

Многодетным семьям (имеющим трех и более детей):

- на индивидуальное жилищное строительство – 1 000 000 рублей, до 15 лет под 5 % годовых, вне зависимости от места строительства и жительства.
- на индивидуальное жилищное строительство – 1 000 000 рублей, до 17 лет под 5 % годовых, вне зависимости от места строительства и проживания на территории Белгородской области, с предоставлением отсрочки по основному долгу на 2 года.

В настоящее время в Белгородской области реализуется ряд программ по поддержке семей с детьми по предоставлению им возможности улучшения жилищных условий. Приоритетом пользуются многодетные и молодые семьи.

Многодетным семьям в рамках постановления Губернатора области от 30 июня 2011 года № 71 ГУП «Белгородский областной фонд поддержки

индивидуального жилищного строительства» оказывается помощь в виде строительства коробки с кровлей без отделки либо выделения займов на строительство индивидуального жилого дома в сумме до 1 млн. рублей сроком на 17 лет под 5% годовых.

Меры по улучшению жилищных условий населения Белгородской области согласно государственной политики увеличения доступности жилья представлены на рисунке 2.7.



Рис. 2.7. Меры по улучшению жилищных условий населения Белгородской области

Источник: Улучшение жилищных условий в Белгородской области [74]

Молодым семьям выделяются бюджетные ассигнования на приобретение или строительство индивидуального жилого дома в рамках 2-х целевых программ: «Обеспечение жильем молодых семей Белгородской области на 2011 – 2015 годы» (постановление правительства области от 25 апреля 2011 года № 166-пп) и «Социальное развитие села до 2013 года» (постановление правительства области от 25 апреля 2011 года № 163-пп).

Важнейшим вектором проводимой региональной жилищной политики в отношении семей с детьми определено индивидуальное жилищное строительство. Именно поэтому сегодня в области разрабатывается ряд

проектов, направленных на предоставление белгородским семьям права льготного строительства собственных домов.

Результаты мер по улучшению жилищных условий населения Белгородской области согласно государственной политики увеличения доступности жилья представлены на рисунке 2.8.



Рис. 2.8. Результаты мер по улучшению жилищных условий населения Белгородской области

Источник: Улучшение жилищных условий в Белгородской области [74]

В Шебекинском районе Белгородской области уже реализуется социальный пилотный проект «Семья», предусматривающий поддержку семей, имеющих двух и более детей, при строительстве индивидуальных жилых домов. На реализацию проекта в 2012 году из областного бюджета выделено 100,0 млн. рублей.

Другим областным проектом предусмотрено строительство индивидуальных домов для одиноко проживающих многодетных родителей. Списочно определены 39 таких семей, на строительство домов из областного бюджета выделено 40 млн. руб. Проект распоряжения правительства находится в стадии согласования. В развитие социальных инициатив компании

«ПромАгро» (кредитование строительства 10 индивидуальных коттеджей для молодых семей площадью 100 квадратных метров под 3% годовых на 20 лет с погашением по 25% при рождении третьего и последующих детей) и Белгородсоцбанка (кредитование строительства 10 домов площадью 100 квадратных метров стоимостью 3 млн. руб. с отделкой первого этажа, с возможностью самостоятельно отделать второй этаж для полных семей с супругами в возрасте до 35 лет, имеющих двух детей, под 5% на 25 лет с погашением кредита при рождении третьего и последующих детей в размере 1 млн. руб.).

Важнейшей задачей является дальнейшее развитие жилищных проектов, привлечение к участию в них бизнес-структур и перевод их в статус постоянно действующих. Такой подход к решению жилищного вопроса многих белгородских семей позволит не только укрепить уверенность семьи в завтрашнем дне, повысить уровень доверия к тандему «власть-бизнес-общество», но ускорить решение главной задачи – сохранения и преумножения численности жителей Белгородчины, поскольку в семье, где есть собственный дом, быстрее всего будут появляться дети.

Таким образом, государственная политика по повышению доступности жилья в Белгородской области предусматривает реализацию государственной целевой программы «Жилище» и реализуется в рамках муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы». На территории Белгородской области реализуется социальный пилотный проект «Семья». Многодетным семьям Белгородской области оказывается помощь в виде строительства коробки с кровлей без отделки либо выделения займов на строительство индивидуального жилого дома в сумме до 1 млн. рублей сроком на 17 лет под 5% годовых. Кроме того, имеются социальные проекты по ипотечному кредитованию с участием бизнес-структур на выгодных условиях – процентная ставка под 3-5% годовых на 20-25 лет.

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РФ И БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1. Проблемы повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области

Анализ рынка ипотечного жилищного кредитования показывает, что объём выданных ипотечных жилищных кредитов показывал позитивную динамику с 2010 - го по 2014 годы [21, с. 142].

Негативной была ситуация только по итогам 2015 года. По итогам 2016 года, по сравнению с 2015 годом, сумма выданных кредитов увеличилась 26,8 % , количество - на 22,4 % . Объём накопленной задолженности по ипотеке вырос на 14,5 % и составил 4,49 трлн. рублей. Тенденция роста объёмов ипотечного кредитования жилья, сформировавшаяся в 2016 году, продолжается в 2017 году. Улучшаются также показатели рисков ипотечного портфеля российских банков. Общий объём просроченной задолженности сроком более 90 дней сократился с 6,9 % в 2008 году до 2,65 % по итогам 2016 года.

Анализ деятельности АИЖК демонстрирует, что вторичный рынок закладных после кризиса 2008 - 2009 годов развивается очень медленно. Это происходит из - за того, что после кризиса многие мелкие и средние игроки ипотечного рынка оказались не способны продолжить выдачу ипотечных кредитов. Именно они и были основными клиентами АИЖК на вторичном рынке. В последние годы основные объёмы выдачи ипотечных кредитов приходится на крупных игроков, которые удерживают кредиты на собственном балансе, так как обладают более существенной ресурсной базой и не хотят ограничивать свою деятельность требованиями АИЖК.

На основе исследования характеристик доступности жилья и развития ипотечного кредитования в России можно обозначить следующие проблемы, сдерживающие его развитие (рис. 3.1):



Рис. 3.1 Проблемы доступности жилья в РФ и в Белгородской области

Источник: Составлено автором на основе [51]

- Недостаточная развитость рынка жилой недвижимости. Несмотря на успехи в реализации жилищного строительства в 2014 - 2015 годах, уровень строительства и ввода в эксплуатацию жилья находится на недостаточном уровне.

- Это, в свою очередь, является одним из факторов роста цен на жильё и способствует снижению уровня его доступности. Индекс цен на жильё практически всегда (за исключением периодов кризиса) опережает индекс ввода в действие жилья, что оказывает негативное воздействие на доступность жилья.

- Постоянный рост индекса цен производителей строительной продукции, а, следовательно, себестоимости жилья, что снижает рентабельность строительной деятельности и приводит к сокращению ввода

НОВЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ.

- Низкий платежеспособный спрос со стороны населения, обусловленный низким уровнем доходов большинства российских граждан. Доля потребительских расходов в суммарных доходах граждан в 2016 году составила 72,6 % .

- Недостаток недорогих долгосрочных ресурсов финансирования ипотечных программ. Депозиты населения формируют свыше 30 % объёма банковских пассивов и около 50 % клиентских средств в российских банках. Из-за высокой конкуренции банки не могут снижать процентные ставки по привлечению средств населения и юридических лиц во вклады.

- Низкая ликвидность ипотечных кредитов, имеющих долгосрочный характер. При этом, как сказано выше, основным источником их финансирования являются привлеченные срочные депозиты со сроками от года до трёх лет.

- Несовершенство законодательной базы в части наложения ареста и взыскания залоговой недвижимости. Жилищный кодекс, защищая права граждан на жилище, оставляет неурегулированными вопросы изъятия жилища, находящегося в залоге.

У нас в стране существует программа помощи молодым семьям. (федеральная целевая программа «Жилище» на 2015-2020 гг.).

Рассмотрим эту программу на примере Белгорода и Белгородской области.

Программа «Молодая семья» работает с 2005 г. В настоящее время её действие осуществляется в рамках реализации подпрограммы «Обеспечении жильём молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 гг., утверждённой Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 года. № 1050.

Участниками подпрограммы могут быть: молодая семья, в том числе неполная молодая семья, состоящая из одного молодого родителя и одного и

более детей, имеющая постоянную регистрацию по месту жительства на территории Белгородской области и соответствующая следующими условиями: Во-первых, возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье не превышает 35 лет. Во-вторых, семья признана нуждающейся в жилищном помещении. В-третьих, наличие у семьи доходов, позволяющих получить жилищный кредит, либо иных денежных средств, достаточных для оплаты расчетной стоимости жилья в части превышающей размер предоставляемой социальной выплаты. (сюда может быть включен материнский капитал)

В случае положительного решения о социальной выплате, семье выдается свидетельство о праве на получение выплаты на приобретении жилья или строительства дома. Далее с этим свидетельством член семьи открывает банковский счёт в банке (о котором предупредят при получении свидетельства). В конечном результате семья получает субсидию и покупает жильё.

Мы проанализировали результаты действия этой программы на примере города Белгород.

В 2015 г. на финансирование программы «Обеспечении молодых семей» было направлено 178,8 млн. руб., социальные выплаты получили 214 молодых семей. Выходит, что в среднем каждая семья получила субсидию в среднем 836 тыс. руб. При условии получение материнского капитала к этой сумме выходит очень ощутимая помощь.

В 2016 г. Белгородская область прошла конкурсный отбор среди регионов для участия в подпрограмме проводимого Минстроем России. В результате отбора краю было выделено 61,1 млн. руб., софинансирование из краевого и местных бюджетов составило 133,3 млн. руб. Итого получается 194,4 млн. руб. Эту сумму предполагается распределить на 271 семью, средняя субсидия составит 717 тыс. руб.

Несмотря на ежегодное увеличение бюджета программы, согласно официальных данных, конкретная сумма выплаты каждой семье сокращается. В совокупности с разделением бюджета на участвующие в программе муниципалитеты, а также с учетом того, что приоритетом в программе выступают неполные или многодетные семьи, то шансы получить субсидию для обычной среднестатистической семьи даже проживая в г. Белгороде, крайне малы.

Согласно региональной программы, размер субсидии в Белгородской области составляет: 35% в случае отсутствия детей и 40% при наличии детей.

Субсидия рассчитывается из средней стоимости жилья, которая определяется местными властями. При выборе недвижимости, семья должна соблюдать следующие ограничения по площади: 42 м² на два человека (супруги или один родитель и ребёнок), 18 м² на каждого члена семьи из трёх и более человек.

Нами изучены наиболее крупные торговые площади по продаже недвижимости в Белгородской области (авито, домофонд и т.д.) стоимость квартиры подходящей под условия программы варьируется от 1 550 000 руб. почти за пределами города, до 2 200 000 руб. и более за однокомнатную квартиру в спальном районе.

Выходит, что при удачном стечении обстоятельств, можно получить субсидию, почти на треть от суммы жилья. В этом случае возможны следующие варианты: Во-первых, доплатить наличными средствами. Во-вторых, частично погасить материнским капиталом, он составит в 2017 г. 453 026 руб. Даже в сумме с субсидией всё равно не будет хватать солидной части. В-третьих, ипотека.

Если молодая семья решилась взять оставшуюся часть жилья в ипотеку, их ждёт неожиданность в виде минимальной ставки 11%. Этот минимальный процент доступен лишь тем, кто вытянет кратчайшие сроки ипотеки с

минимальным первым взносом. Всем остальным будет предоставляться условия в виде 20%-25% и более.

Проведём расчёт по однокомнатной квартире, стоимостью 2 200 000 руб. при получении субсидии на сумму 500 000 руб., получается, что нам необходимо ещё 1 700 000 руб. Оформляем в банке ипотеку под 25% годовых. Переплата ежегодно составит 425 000 руб. По мере выплаты переплата будет сокращаться, но в среднем выходит, что молодой семье придётся ежемесячно выплачивать примерно 35 000 руб.

Географический фактор выбора жилья играет ключевую роль так как необходимо иметь доступ к общественному транспорту и близость к работе.

Можно выделить следующие проблемы в сфере жилищного строительства Белгородской области [7]:

1. Снижение инвестиционной активности в строительстве,
2. Низкая доступность кредитных ресурсов, как для строительных организаций, так и для граждан
3. Высокая рыночная стоимость жилья, что делает его приобретение малодоступным для основной доли населения области с невысокими доходами (работники бюджетной сферы, молодые и неполные семьи, жители сельской местности).
4. Низкие темпы обеспечения жильем жителей области, принятых на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также высокая потребность в предоставлении жилья отдельным категориям граждан, определенным федеральным и региональным законодательством.
5. Высокая доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда области.
6. Высокая стоимость подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и осуществления технологического присоединения к электрическим сетям вновь построенных или реконструированных объектов капитального строительства.

Решение данных проблем необходимо для сохранения темпов жилищного строительства Белгородской области, удовлетворения платежеспособного спроса населения на жилье, стабилизации цен на недвижимость, формирования рынка доступного жилья, а также развития сбалансированной системы финансирования жилищной сферы, усиления мер государственной поддержки граждан в решении их жилищных проблем, привлечения в жилищную сферу долгосрочных финансовых ресурсов.

Таким образом, в РФ и в Белгородской области существуют следующие проблемы повышения доступности жилья: недостаточная развитость рынка жилой недвижимости, индекс цен на жильё практически всегда опережает индекс ввода в действие жилья, постоянный рост индекса цен производителей строительной продукции, низкий платежеспособный спрос со стороны населения, недостаток недорогих долгосрочных ресурсов финансирования ипотечных программ, низкая ликвидность ипотечных кредитов имеющих долгосрочный характер, несовершенство законодательной базы в части наложения ареста и взыскания залоговой недвижимости, сокращение субсидий для обычных семей на фоне роста финансирования программы поддержки молодых семей. Меры, применяемые государством по отношению к молодым семьям, совершенно недостаточны для обеспечения жильём. Необходимо полностью изменить систему помощи молодым семьям. Требуется всесторонняя поддержка, начиная с упрощения оформления всех документов на субсидию, заканчивая увеличением материнского капитала, уменьшением процентной ставки ипотеки до разумных пределов и уменьшению первоначального взноса (к примеру, до 3% как в других государствах).

3.2. Перспективы государственной политики повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области

Несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, приобретение, строительство и наем жилья с использованием рыночных механизмов на практике пока доступны лишь ограниченному кругу семей - семьям с высокими доходами. Основными причинами низкого платежеспособного спроса на жилье являются недостаточная развитость институтов долгосрочного жилищного кредитования, инфраструктуры рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования, а также высокий уровень рисков и издержек на этом рынке.

Однако даже ограниченный платежеспособный спрос населения на жилье превышает предложение жилья на рынке и приводит к постоянному росту цен на него. В этой ситуации большая часть жилищного строительства финансируется непосредственно за счет средств населения.

Основные проблемы государственной политики повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области представлены на рисунке 3.2.



Рис. 3.2 Основные проблемы государственной политики повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области

Источник: Составлено автором на основе [7, 59]

Из рис. 3.2 видно, что на сегодняшний день можно выделить следующие проблемы государственной политики повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области [59, с. 98]:

1. Проблема обеспечения жильем категорий граждан Российской Федерации, перед которыми государство имеет обязательства по обеспечению жильем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Комплекса проблем в сфере развития жилищного строительства. Актуальность данных проблем подчеркивается тем, что, несмотря на создание в Российской Федерации основ функционирования рынка жилой недвижимости, приобрести жилье с использованием рыночных механизмов на сегодняшний день способен ограниченный круг семей с уровнем доходов выше среднего. Основными причинами низкого платежеспособного спроса на жилье являются низкая доступность долгосрочных ипотечных жилищных кредитов, а также высокий уровень рисков и издержек на этом рынке.

3. Проблема недостаточной оснащенности жилья, его качество. Данная проблема усугубляется необходимостью переселения людей из ветхого и аварийного жилья.

4. Неудовлетворительная тарифная политика, проводимая органами государственной власти и органами местного самоуправления, также является одной из актуальных проблем на сегодняшний день. Недостаточное выделение бюджетных средств, отсутствие прозрачных процедур формирования и изменения тарифов обуславливают непривлекательность жилищно-коммунального комплекса для внебюджетных инвестиций. Между тем, большинство проектов модернизации коммунальной инфраструктуры потенциально являются коммерчески выгодными.

Рассмотрев основные проблемы в сфере жилищной политики, необходимо определить пути решения и совершенствования. На сегодняшний день возможно принятие следующих мер.

1) Создание условий для роста предложений на рынке жилья, соответствующих потребностям различных групп населения, в том числе:

- формирование эффективных рынков земельных участков, обеспеченных градостроительной документацией;
- развитие конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими застройщиками и подрядчиками, в том числе путем применения антимонопольных мер;
- содействие внедрению инновационных технологий в сфере жилищного строительства и коммунального хозяйства, развитию отечественного производства строительных материалов, изделий и конструкций;
- содействие реализации проектов комплексной реконструкции исторических центров городов в целях улучшения жилой застройки.

2) Создание условий для повышения доступности жилья для всех категорий граждан Российской Федерации, в том числе:

- разработка новых и совершенствование действующих институтов жилищного рынка, обеспечивающих повышение доступности жилья, а именно: жилищной ипотеки, земельной ипотеки;
- повышение доступности ипотечных кредитов для граждан, снижение и эффективное распределение рисков кредитования между всеми участниками рынка;
- создание жилищного фонда социального использования для предоставления жилых помещений по договорам социального найма;
- разработка и внедрение института найма жилья.

3) Обеспечение соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения и формирование комфортной городской среды и среды сельских поселений, в том числе:

- создание условий, обеспечивающих снижение износа жилищного фонда, в том числе ликвидацию в среднесрочной перспективе аварийного и ветхого жилья;

- совершенствование нормативной правовой и методической базы и содействие в организации товариществ собственников жилья, совершенствование налогового законодательства для эффективного управления многоквартирными домами;

- внедрение ресурсосберегающих технологий и создание условий для более широкого использования малой энергетики и возобновляемых видов топливно-энергетических ресурсов;

- совершенствование тарифной политики и развитие механизмов частно-государственного партнерства в сфере коммунальных услуг.

С учётом текущего состояния в 2018-2020 годах жилищное строительство и сфера создания комфортных условий проживания для жителей Белгородской области будут развиваться в соответствии с государственной программой, основанной на следующих приоритетах [7]:

- обеспечение комплексной застройки городских и сельских поселений Белгородской области социальной, общественной и дорожной инфраструктурами на основе документов территориального планирования;

- поддержка отдельных категорий граждан, определенных законодательством, в улучшении жилищных условий за счет средств бюджетов всех уровней в пределах установленных социальных стандартов и в соответствии с объемом государственных обязательств;

- развитие сферы жилищно-коммунальных услуг;

- развитие нормативной правовой базы, создающей правовые, экономические, социальные и организационные предпосылки для решения поставленных задач в жилищно-коммунальном секторе экономики области.

Показатели объема ввода жилья которые планируются достичь в Белгородской области благодаря существующей государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014 – 2020 годы» представлены на рисунке 3.3.

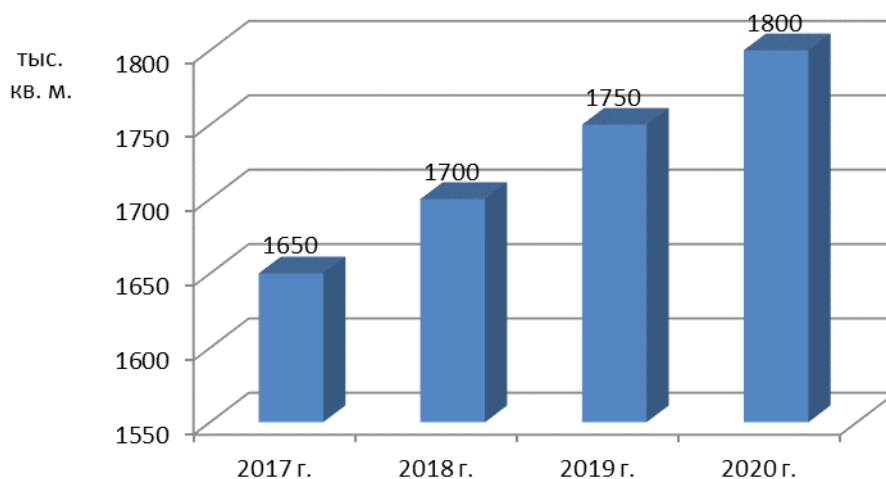


Рис. 3.3. Перспективы ввода объемов нового жилья в Белгородской области в 2017-2020 гг.

Источник: Составлено автором на основе [7]

Из данных рисунка 3.3 видно, что в 2020 г. в Белгородской области планируется достигнуть площади строительства нового жилья в объеме 1800 тыс. м².

За период реализации подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Белгородской области в 2014-2020 годах» государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014 – 2020 годы» предполагается достичь следующих целевых показателей:

1. Объем ввода жилья, в соответствии с контрольными показателями утверждёнными Министерством Российской Федерации, за 2014-2020гг. - 11 512 тыс. кв. метров общей площади, в том числе [7]:

2017г. - 1650,0 тыс. кв.м.;

2018г. - 1700,0 тыс. кв.м.;

2019г. - 1750,0 тыс. кв.м.;

2020г. - 1800,0 тыс. кв.м.

2. Доля строительных проектов, реализуемых с применением энергоэффективных и экологических материалов и технологий – не менее 90%

3. Количество семей граждан, категории которых установлены федеральным законодательством, улучшивших жилищные условия – не менее 2 273 семей.

Ежегодные плановые значения целевых показателей на период реализации подпрограммы приведены в приложении № 1 к Программе.

Реализация подпрограммы позволит [7]:

- создать рынок доступного жилья и механизмы, обеспечивающие доступность жилья для граждан с разным уровнем доходов;
- повысить уровень и качество жизни незащищенных категорий населения области;
- привлечь около 356 749,2 млн. рублей внебюджетных инвестиций в сферу жилищного строительства;
- увеличить количество земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства и комплексного освоения, обеспеченных инженерной инфраструктурой;
- обеспечить сохранение мощностей действующих строительных организаций, и, как следствие, сохранение рабочих мест на указанных предприятиях;
- создать условия для укрепления семейных отношений и снижения социальной напряженности в обществе.

Кроме улучшения социального благополучия жителей области, реализация подпрограммы даст значительный мультипликативный эффект для общего экономического развития и роста налоговых поступлений в бюджеты всех уровней.

Благодаря реализации подпрограммы «Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ населения Белгородской области в 2014-2020 годах» будет способствовать:

- Передаче многоквартирных домов в управление собственникам помещений; созданию института профессиональных управляющих

многоквартирными домами; формированию и передаче собственникам жилых помещений в многоквартирных домах земельных участков, расположенных под многоквартирными домами; созданию конкуренции на рынке предоставления коммунальных услуг, развитию концессиональных механизмов обслуживания систем жилищно-коммунального хозяйства.

- Обеспечению бесперебойного, гарантированного удовлетворения потребностей жителей области в чистой питьевой воде в необходимом количестве и требуемом качестве независимо от состояния источников водоснабжения. Таким образом, реализация мероприятия позволит, с одной стороны, бережно использовать имеющиеся водные ресурсы, а с другой стороны – обеспечить максимально благоприятное и комфортное проживание.

Ожидаемые конечные результаты подпрограммы по годам [7]:

- общая площадь капитально отремонтированных многоквартирных домов:

- 2017 год – 118,658 тыс. кв. м;
- 2018 год – 235,345 тыс. кв. м;
- 2019 год – 245,286 тыс. кв. м;
- 2020 год – 250,254 тыс. кв. м.

- улучшение эстетического облика внешнего благоустройства, озеленения и санитарного состояния населенных пунктов Белгородской области, 10 ед, ежегодно,

- обеспечение соблюдения требований по организации наружного освещения в соответствии со СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение», ГОСТ Р 50597-93 «Автомобильные дороги и улицы», ежегодно,

- обеспечение доли освещенных улиц, проездов, набережных в населенных пунктах от 80 до 95%;

- увеличение количества осветительных устройств, увеличение доли энергоэффективных осветительных устройств с 63 % до 100 %, снижение объемов потребляемой электроэнергии (экономия энергоресурсов) не менее чем на 3% ежегодно,

- исполнение государственных гарантий по вопросам предоставления ритуальных услуг по погребению в случае отсутствия родственников или лиц, взявших на себя организацию похорон в размере 100% от фактически произведенных расходов, ежегодно,
- улучшение качества жизни населения области, повышение надежности комплекса водообеспечения и водоотведения населённых пунктов области, создание экологически безопасной водной среды, улучшение состояния здоровья и продолжительности жизни граждан области.

Важным направлением совершенствования государственной политики доступности жилья в Белгородской области является внедрения инновационных технологий в строительстве.

В настоящее время появляются технологии способные уменьшить себестоимость строительства, улучшить его качество и снизить необходимое для возведения время, что имеет очень важное значения в условиях климата РФ. Но текущее состояние строительной индустрии не позволяет принципиально поменять технологические циклы. Поэтому внедряемые в настоящее время инновации не могут обеспечить серьезного экономического эффекта.

Существует ряд проблем, препятствующих эффективному внедрению и использованию инновационных технологий в строительстве в Белгородской области, а именно [49, с. 62]:

1. Необходимость крупных денежных вложений в модернизацию. В современных условиях перестройка производства под современные строительные материалы и технологии требует серьезной модернизации, что приводит к низкой экономической эффективности их использования. Даже если какая-либо строительная компания и начинает внедрение инноваций, то делает это путем замены стандартных техпроцессов, вместо перехода к новым технологиям, и поэтому не получает ощутимого эффекта. Делается это чаще не из экономических соображений, а для формирования репутации компании.

2. Многочисленные административные препятствия и барьеры. Устаревшие строительные нормы (СНиП) многие, из которых позволяют использовать в строительстве материалы уже не отвечающие современным требованиям потребителей. Установление новых нормативов к выпускаемой продукции требует дополнительных затрат на модернизацию производства, что приводит к повышению цен на конечный продукт. Некоторые компании по причинам невозможности или нежелания приведения характеристик своей продукции к предъявляемым требованиям, производят ее по техническим условиям (ТУ), что фактически означает несоответствие строительным нормам. Однако низкая цена и отсутствие альтернатив на рынке дешевых строительных материалов обеспечивает этой продукции возможность реализации.

3. Психологический барьер, существующий в общественном сознании. Большинство населения убеждены в том, что новые строительные технологии — это дорого или не надежно. В совокупности с постоянным повышением цен на жилье и преобладанием спроса в строительной области над предложением, это приводит к нежеланию «рискованных» вложений в строительство с использованием инновационных методов строительства и материалов. Это позволяет застройщикам успешно продавать жилье низкого качества из дешевых материалов.

4. Нехватка поддержки со стороны государства. Использование строительных инноваций не поощряется. Наоборот, предприятие, желающее внедрять новые технологии и материалы, окажется в проигрыше по сравнению с теми, кто предпочтет довольствоваться старыми технологиями, так как им придется нести дополнительные расходы, связанные с их введением. Отсутствуют субсидирование и налоговые льготы.

5. Отсутствие опыта инновационной деятельности и специалистов, приводит к тому, что при выполнении нестандартного заказа застройщик желает перестраховаться, и повышает стоимость таких работ, что сводит выгоду от использования инноваций к минимуму. Происходит навязывание

проектировщикам устаревших материалов и технологий. Желание попробовать более современные технологии почти сразу отменяется не желающими рисковать заказчиками. Мало уделяется внимание инновациям и в процессе обучения специалистов «за отсутствием практической необходимости».

6. Низкий уровень информированности о технологических достижениях. Отсутствие систематизации и информации о месте получения информации по новым материалам и разработкам. Это приводит к тому, что застройщик может не знать о существовании технологии, которая могла бы снизить его строительные издержки или помочь облегчить выполнение конкретной задачи. Увеличение доступности информации о существующих научных разработках в сфере строительства возможно с помощью организации специализированной информационно справочной системы. Предложение о создании такой базы уже поступали, М.С. Панченко, например, высказывал идею организации «Банка инновационных проектов в строительной отрасли», который бы помог обеспечить доступ к необходимой информации для застройщиков [49].

Применение новых строительных технологий и решений происходит в процессе проектирования здания, отсюда возникает необходимость взаимодействия ВУЗов, занимающихся подготовкой проектировщиков, с упомянутой выше информационной базой.

Следует также вернуть практику опытного строительства и проектирования зданий, в последнее время мало используемую. Это даст возможность проверить новые технологии в текущих условиях, позволит оценить их эффективность и даст необходимые для дальнейшего развития данные. О необходимости подобной практики говорит также распространение на российском рынке импортных строительных материалов, целесообразность использования которых в условиях российского климата трудно оценить без соответствующих испытаний.

Появление новых продуктов на строительном рынке, часто приводит к образованию его копий, уступающих ему по качеству. Это затрудняет

продвижение качественных продуктов на рынке строительных материалов и, в целом, тормозит развитие отрасли. Поэтому необходимо законодательно ужесточить ответственность за использование подобных низкокачественных продуктов, не отвечающих строительным нормам. Возможно допустить применение таких копий при соответствии их характеристик оригиналу.

Необходимо поощрять конкуренцию в сфере разработки строительных материалов и технологий, для чего нужно на государственном уровне стимулировать спрос на инновации и их широкое применение в строительстве. Предоставление налоговых льгот на сумму затраченных на инновации средств - один из способов достижения данной цели. Таким образом застройщики смогут компенсировать свои издержки и получают соответствующую выгоду от более совершенных технологий- сокращение сроков строительства, повышение качества продукта и, соответственно, его привлекательности на рынке жилой недвижимости.

Для повышения доступности жилья в Белгородской области предлагаем местным органам власти разработать программу по строительству жилья с помощью строительного 3d принтера.

Можно выделить некоторые предпосылки применения 3D-принтера в строительстве [34, с. 217]:

- Возведение монолитных блоков с помощью особой совокупности деталей, называемое опалубка. Применительно к фундаменту можно сказать, что в данном случае она дает возможность создать ту его часть, которая будет расположена над землей.
- Метод бетонных работ - торкретирование - при котором бетонная смесь слоями наносится на бетонируемую поверхность под давлением сжатого воздуха. Иными словами процесс механического нанесения бетона.

В чем основное отличие 3D печати от других традиционных технологий строительства? Для 3D строительства применяются масштабные по объёму принтеры, а в качестве краски - состав из специального бетона и композитов,

который толще традиционного бетона. После застывания получаемый раствор является полноценной несущей конструкцией. Кроме того, закругленные бетонные конструкции, созданные при помощи 3D печати, могут быть пустотными, и для них требуется меньше материала.

С помощью применения трехмерной модели возникает реальный прототип за короткий промежуток времени, который дает возможность проанализировать модель, проводить различные тесты еще до того, как будет осуществлен окончательный вариант изделия.

Например, Porsche использовала прозрачную пластиковую модель трансмиссии 911 GTI для изучения тока масла в процессе ее разработки [34, с. 217].

Разработчики подобной технологии убеждены в ее необходимости, и рассчитывая на большое будущее, планируют модернизировать 3D-печати. В процессе разработки находится идея замены 3-осной системы роботизированной руки на 7-осную, которая соответственно увеличит скорость печати, повысит качество уже готовой конструкции, и способна будет запечатывать большие объекты.

Группа учёных из Южно-Калифорнийского университета под руководством профессора Бирока Кошневиса (Behrokh Khoshnevis) разработала другой проект, связанный с ЭБ-принтером. Суть их технологии является более простой, она заключается в том, что на строительную площадку устанавливается огромный 3D-принтер, к которому подключается компьютер с рабочей программой и дальше остается лишь следить за непрерывной подачей бетона, оборудование само завершит заданную программу. При таком строительстве оператор набирает команду на компьютере для формирования объекта, а рабочая бригада контролирует процесс 3D-печати, и на определенном этапе укладывает плиты перекрытия для возведения здания [34, с. 218].

Технология 3D-печати из Южно-Калифорнийского университета, была названа Contour Crafting, возводя стены путем накладывания многочисленного слоя бетона, друг на друга, установка в процессе хода в состоянии сама добавлять проводку и сантехнику. В результате получается готовое сооружение только без окон и дверей, более того принтер может даже окрашивать стены. Таким образом, этот аппарат в состоянии выполнить 90% от всех операций при возведении сооружения.

Уникальность этой разработки в том, что 3D-принтер с системой Contour Crafting походит для возведения бюджетного жилья, но со временем подвергнувшись модификации, может быть использован и для жилья класса «Люкс», с более высокими требованиями.

Кроме того технология 3D-печати позволяет возводить здания общей площадью до 230 кв.м. в течении 20 часов [34, с. 218].

Возможности 3D -принтеров в строительстве позволяет расширить видение традиционных форм зданий и применить при строительстве дома неправильные с изогнутыми линиями формы. Расширяя возможности креативной мысли, возможно применение уникальных элементов в конструкции, при этом без риска для строителей и всего за несколько часов создается нечто совершенное.

В настоящее время концепция 3D-принтеров вызывает огромный интерес у крупных строительных компаний, они готовы активно продвигать эту технологию на практике. Без сомнений в ближайшее время использование 3D-принтеров широко и с размахом войдет в нашу жизнь как обычное явление. По самым смелым прогнозам, можно предположить, что строительство не только домов, но и небоскребов станет делом совершенно реальным.

Первое здание, созданное при помощи 3D печати появилось в самом быстро растущем городе мира в Дубае (Объединенные Арабские Эмираты). Это одноэтажное офисное здание общей площадью в 250 тыс. «квадратов» находится в самом центре города недалеко от международного финансового

центра Дубая. Сооружение оснащено всеми современными коммуникациями: электричество, водоснабжение, система кондиционирования, телекоммуникация.

Для этого проекта 3D принтер был разработан профессором Бероком Хошневисом из Университета Южной Калифорнии. Высота аппарата 6 м, длина 37 м и ширина 12 м. Рабочие установили рельсы вдоль контура будущего дома и конструкцию 3D принтера.

При строительстве была задействована команда из 19 человек. Один оператор следил за работой 3D принтера у компьютера, восемь собирали конструкцию из напечатанных элементов, а остальные проводили инженерные работы по коммуникации. Строительство офисного здания заняло всего 17 дней, и еще два на оформление помещения внутри.

На строительство с помощью новой технологии 3D печати заказчиком обошлось в \$140 тысяч. Если сравнивать с возведением традиционным способом этого же здания, то оказывается затраты сокращаются на 50% [34, с. 219].

На данный момент уже воплощен в жизнь проект постройки дома с помощью строительного 3D-принтера в подмосковном Ступино. Этот эксперимент служит демонстрацией возможностей строительной 3D-печатающей установки, разработанной компанией Apis Cor под руководством Никиты Чен-Юн-Тай. В отличие от других 3D-принтеров, которые используют порталную конструкцию, эта установка использует центральный телескопический манипулятор на вращающейся платформе. Подобная конструкция отличается тем, что она работает внутри здания. Сам же аппарат достаточно легкий, что позволяет совершать погрузку или перестановку с помощью автомобильного крана. Проект ступинского 3D-печатного домика был разрешен в конце октября 2016 года, а работы начались, несмотря на наступившие холода в декабре. Для удобства работы строительная площадка была организована под навесом тента, после чего началась установка самого

принтера. Отсканировав неровности поверхности 3D-принтер начал выкладывать слои строительной смеси. В результате на возведение стен здания площадью 37 кв. метров заняло менее суток, а для полного затвердевания смеси ушло примерно месяц. Затем продолжились работы по остеклению и отделке домика. Готовое необычное и округлой формы сооружение демонстрирует свободу дизайна, где дается возможность для реализации любых возможностей. Конечно, в этом экспериментальном домике жить никто не будет, но в скором времени уникальный объект начнет принимать посетителей, заинтересованных в новых строительных технологиях [34, с. 220].

Таким образом, это не только прорыв в строительной промышленности, но и более экономичный процесс, напрямую влияющий на доступность жилья. Использование меньшего количества материалов и меньшие расходы на рабочую силу делают 3D печать оптимальным методом строительства экономичного жилья. Далее рассмотрим основные характеристики проекта:

Срок реализации 4 года.

Площадь жилья 2671 кв.м. – 50 двухкомнатных квартир, каждая площадью 53.42 м²

Средняя стоимость реализации 30 000 руб. за кв.м. [74].

Выручка от реализации: 80 130 тыс. руб.

Ставка дисконтирования 14,6% (безрисковая ставка доходности-8,4% + риск во вложение – 4% + % ликвидности- 4,21%).

Суммарные затраты: 59 356 тыс. руб. (отношение выручки от реализации к прибыли предпринимателя (35%).

Собственные средства – 41 549 тыс. руб., заемные средства – 17 807 тыс. руб.(30%).

Аннуитетный платеж в год – 3 699 тыс. руб.

Распределение денежных потоков во времени и расчет NPV выглядит следующим образом (табл. 3.1).

Таблица 3.1

Распределение денежных потоков во времени проекта строительства
жилого дома в городе Белгород с помощью строительного 3d принтера

Года	1	2	3	4	
Собственные средства, тыс. руб.	- 41 549				
Заемные средства тыс. руб.	-3 698	-3 698	- 3 698	- 3 698	
Выручка от реализации, тыс. руб.	12 019	28 045	20 032	20 032	
Денежный поток, тыс. руб.	- 33 228	24 346	16 333	16 333	
Фактор дисконтирования	0,87	0,76	0,66	0,57	
Дисконтированный поток, тыс. руб.	- 28 994	18 538	10 852	9 469	9 866

Источник: Рассчитано автором

Из данных таблицы 3.1 видно, что чистый дисконтированный доход (NPV) проекта жилого дома в городе Белгород с помощью строительного 3d принтера равен дисконтированному потоку, т.е. 9 866 тыс. руб.

Срок окупаемости проекта = 2 года.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что реализация проекта инновационного строительства жилого дома в городе Белгород с помощью строительного 3d принтера является эффективным направлением инвестирования, обеспечивающим доход равный 9 866 тыс. руб. (около 12 % от планируемой выручки).

а) слабая финансовая поддержка перестройки устаревших линий производства для применения современных технологий;

б) отсутствие проработки новых ГОСТов и СНиПов для появляющихся строительных материалов;

в) использование устаревших образовательных программ в специализированных вузах;

г) недостаточное лоббирование современной продукции на рынке строительных материалов;

д) недоверие к новым технологиям в строительстве со стороны населения, неготового к возможному риску, связанному с использованием непривычных методов строительства, материалов.

Необходимо систематизировать имеющиеся данные о разработках, применяемых инновационных технологиях, определить наиболее перспективные направления, обеспечить им государственную поддержку. Для осуществления такой поддержки нужно организовать систему грантов, субсидирование процентных ставок по кредитам, предназначенным для проведения научных исследований, и внедрения их результатов в строительство объектов жилой недвижимости. Кроме того, нужно компенсировать затраты застройщиков на модернизацию технологий за счет предоставления налоговых льгот, для облегчения процесса внедрения инноваций.

Таким образом, к направлениям совершенствования государственной политики повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области можно отнести такие: создание условий для роста предложений на рынке жилья, соответствующих потребностям различных групп населения; создание условий для повышения доступности жилья для всех категорий граждан Российской Федерации; обеспечение соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения и формирование комфортной городской среды и среды сельских поселений. С учётом текущего состояния в 2018-2020 годах жилищное строительство и сфера создания комфортных условий проживания для жителей Белгородской области будут развиваться в соответствии с государственной программой «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей белгородской области на 2014 - 2020 годы», основанной на следующих приоритетах: обеспечение комплексной застройки городских и сельских поселений Белгородской области социальной, общественной и дорожной инфраструктурами на основе документов территориального планирования; поддержка отдельных категорий граждан, определенных законодательством, в улучшении жилищных условий за счет средств бюджетов всех уровней в пределах установленных социальных стандартов и в соответствии с объемом государственных обязательств;

развитие сферы жилищно-коммунальных услуг; развитие нормативной правовой базы, создающей правовые, экономические, социальные и организационные предпосылки для решения поставленных задач в жилищно-коммунальном секторе экономики области. Важным направлением совершенствования государственной политики доступности жилья в Белгородской области является внедрения инновационных технологий в строительстве. Необходимо систематизировать имеющиеся данные о разработках, применяемых инновационных технологиях, определить наиболее перспективные направления, обеспечить им государственную поддержку. В 2020 г. в Белгородской области планируется достигнуть площади строительства нового жилья в объеме 1800 тыс. м². Для повышения доступности жилья в Белгородской области нами предложено местным органам власти разработать программу по строительству жилья с помощью строительного 3d принтера. Реализация проекта строительства жилого дома в городе Белгород с помощью строительного 3d принтера является эффективным направлением инвестирования, обеспечивающим доход равный 9 866 тыс. руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы получены следующие результаты:

1. Доступность жилья – это такое состояние рынка жилья, которое обеспечивает возможность для населения при имеющемся уровне доходов и сложившемся уровне цен на жилье приобрести его в собственность, используя рыночные механизмы и государственную поддержку в данном направлении. Доступность жилья определяется как совокупность условий, формируемых государством и определяющих возможность массовых слоев населения приобретать жилье с использованием ипотечных жилищных кредитов. Жилье во многих странах мира считается доступным, если его стоимость соответствует трем (или менее) годовым доходам домохозяйства (до вычета налогов).

2. Основными механизмами повышения доступности жилья в РФ являются такие: снижение ставок ипотечного кредитования отдельным категориям граждан; снижение стоимости жилья, за счет субсидий в сферу жилищного строительства; предоставление субсидий на приобретение жилья отдельным категориям граждан. Государственная жилищная политика в РФ реализует все поставленные перед государством стратегические задачи, нацеленные на повышение доступности жилья. Тем не менее, существуют определенные проблемы реализации данной политики, которые основываются в основном на низких доходах граждан. Таким образом, для получения тех или иных льгот необходимо иметь достаточно высокий совокупный доход семьи, что на современном этапе развития экономики является основным барьером для приобретения жилья.

3. Зарубежным правовым демократическим государствам свойственно наличие специальных законов о государственной жилищной политике дополнительно к законам (или кодексам) о правоотношениях в жилищной

сфере (жилищным кодексам). В этих законах устанавливаются принципы и приоритеты, инструменты и задачи государственного управления и государственной политики в сфере жилищных отношений. В зарубежных странах рынок жилья является одной из сфер, где государственное вмешательство имеет существенное значение для реализации прав граждан. Такое вмешательство включает в себя принятие определенных правил и реализацию мер, которые можно разделить в целом на две категории: те правила и меры, которые предполагают прямые государственные расходы по поддержке финансирования жилья, а также правила и меры налогового характера. Кроме того, государственная жилищная политика направлена на поощрение спроса или предложения на рынке жилья. Основным направлением деятельности зарубежных государств по обеспечению населения доступным жильем является предоставление социального жилья, а также жилищных пособий. В зарубежных странах жилищная государственная политика, касающаяся, в частности, предоставления жилья социального найма, реализуется в отношении семей с низким уровнем дохода и направлена на осуществление инвестирования в социальное жилье. Целями ее являются: обеспечения права каждого гражданина на жилье, разработка и строительство жилья для людей с ограниченными возможностями; обеспечение доступа арендаторов к достойному жилью; сохранение и развитие социального жилья; обеспечение сбалансированного распределения по регионам государственного и муниципального социального жилья в соответствии со спросом на него; обеспечение доступного жилья для населения со средним уровнем доходов; достижение того, чтобы экономический вклад семьи в получение доступа к жилью не превышал трети ее доходов; борьба с предложением низкокачественного и опасного для здоровья (не отвечающего экологическим требованиям) жилья.

4. За 2009-2016 гг. среднедушевые доходы населения РФ выросли на 13843 руб. или на 81,9% и составили в 2016 г. 30738 руб. в месяц. За 2009-2016

гг. средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья в РФ выросла на 5572 руб. или на 11,7% и составила в 2016 г. 53287 руб. За этот период доступность жилья для населения является важным показателем социально-экономического развития страны. Приведенные расчеты коэффициента доступности жилья в регионах Российской Федерации за период с 2009 по 2016 год продемонстрировали положительную динамику повышения доступности жилья на протяжении всего периода. Если в 2009 жилищный рынок страны характеризовался категорией «Приобретение жилья серьезно осложнено», то уже в 2016 ситуация кардинально изменилась и жилищный рынок вошел в категорию «Жилье доступно». Подобные изменения стали результатом повышения уровня благосостояния населения страны и принятых государством мер по улучшению качества и доступности жилья для граждан, в том числе результатом реализации федеральной целевой программы «Жилище» и субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам на приобретение жилья на первичном рынке.

5. В России делается всё возможное для обеспечения населения доступным жильем. Разрабатываются разнообразные программы и льготы, по которым некоторые категории граждан могут получить в собственность жилье. в РФ существуют такие основные подходы государственной политики повышения доступности жилья: обеспечение высоких темпов строительства качественного, комфортного и доступного жилья, повышение доступности ипотечных кредитов для граждан, реализация «пилотных» проектов по строительству специализированного арендного жилья. Также в Российской Федерации реализуются программа «Жильё для российской семьи» благодаря которой обеспечивается поддержка отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; происходит увеличение объемов строящегося жилья и повышение его доступности.

6. В 2014-2016 гг. наблюдается увеличение доступности жилья в Белгородской области. За 2014-2016 гг. общая площадь жилищного фонда

Белгородской области выросла на 2590 тыс. м² или на 5,9% и составила в 2016 г. 46379 тыс. м². При этом за этот период площадь частной недвижимости Белгородской области выросла на 2733 тыс. м² или на 6,4% и составила в 2016 г. 45366 тыс. м². За 2014-2016 гг. общая площадь муниципальной недвижимости Белгородской области снизилась на 165 тыс. м² или на 19,6% и составила в 2016 г. 677 тыс. м². За этот период общая площадь государственной недвижимости Белгородской области выросла на 17 тыс. м² или на 5,4% и составила в 2016 г. 331 тыс. м². за 2014-2016 гг. вклад частной недвижимости в общую площадь жилищного фонда Белгородской области вырос на 0,4% и составил в 2016 г. 97,8%. За этот период вклад муниципальной недвижимости в общую площадь жилищного фонда Белгородской области снизился на 0,4% и составил в 2016 г. 1,5%. За 2014-2016 гг. вклад государственной недвижимости в общую площадь жилищного фонда Белгородской области не изменился и составил 0,7%. За этот период в Белгородской области % от числа семей, состоявших на учете на получение жилья вырос на 0,9 и составил в 2016 г. 4,5%. За 2014-2016 гг. в Белгородской области среднемесячный размер субсидий на семью снизился на 8 руб. и составил в 2016 г. 772 руб. За этот период в Белгородской области Число служб субсидий не изменилось и составляло 22 службы. за 2014-2016 гг. число семей Белгородской области, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, выросло на 68 семей или на 7,7% составило в 2016 г. 953 семьи. В 2014-2016 гг. наблюдается рост показателей благоустройства жилищного фонда Белгородской области.

7. Государственная политика по повышению доступности жилья в Белгородской области предусматривает реализацию государственной целевой программы «Жилище» и реализуется в рамках муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы». На территории Белгородской области реализуется социальный пилотный проект «Семья».

Многодетным семьям Белгородской области оказывается помощь в виде строительства коробки с кровлей без отделки либо выделения займов на строительство индивидуального жилого дома в сумме до 1 млн. рублей сроком на 17 лет под 5% годовых. Кроме того имеются социальные проекты по ипотечному кредитованию с участием бизнес-структур на выгодных условиях – процентная ставка под 3-5% годовых на 20-25 лет.

8. В РФ и в Белгородской области существуют следующие проблемы повышения доступности жилья: недостаточная развитость рынка жилой недвижимости, индекс цен на жильё практически всегда опережает индекс ввода в действие жилья, постоянный рост индекса цен производителей строительной продукции, низкий платежеспособный спрос со стороны населения, недостаток недорогих долгосрочных ресурсов финансирования ипотечных программ, низкая ликвидность ипотечных кредитов имеющих долгосрочный характер, несовершенство законодательной базы в части наложения ареста и взыскания залоговой недвижимости, сокращение субсидий для обычных семей на фоне роста финансирования программы поддержки молодых семей. Меры, применяемые государством по отношению к молодым семьям, совершенно недостаточны для обеспечения жильём. Необходимо полностью изменить систему помощи молодым семьям. Требуется всесторонняя поддержка, начиная с упрощения оформления всех документов на субсидию, заканчивая увеличением материнского капитала, уменьшением процентной ставки ипотеки до разумных пределов и уменьшению первоначального взноса (к примеру, до 3% как в других государствах).

9. К направлениям совершенствования государственной политики повышения доступности жилья в РФ и Белгородской области можно отнести такие: создание условий для роста предложений на рынке жилья, соответствующих потребностям различных групп населения; создание условий для повышения доступности жилья для всех категорий граждан Российской Федерации; обеспечение соответствия объема комфортного жилищного фонда

потребностям населения и формирование комфортной городской среды и среды сельских поселений. С учётом текущего состояния в 2018-2020 годах жилищное строительство и сфера создания комфортных условий проживания для жителей Белгородской области будут развиваться в соответствии с государственной программой «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей белгородской области на 2014-2020 годы», основанной на следующих приоритетах: обеспечение комплексной застройки городских и сельских поселений Белгородской области социальной, общественной и дорожной инфраструктурами на основе документов территориального планирования; поддержка отдельных категорий граждан, определенных законодательством, в улучшении жилищных условий за счет средств бюджетов всех уровней в пределах установленных социальных стандартов и в соответствии с объемом государственных обязательств; развитие сферы жилищно-коммунальных услуг; развитие нормативной правовой базы, создающей правовые, экономические, социальные и организационные предпосылки для решения поставленных задач в жилищно-коммунальном секторе экономики области. Важным направлением совершенствования государственной политики доступности жилья в Белгородской области является внедрения инновационных технологий в строительстве. Необходимо систематизировать имеющиеся данные о разработках, применяемых инновационных технологиях, определить наиболее перспективные направления, обеспечить им государственную поддержку. В 2020 г. в Белгородской области планируется достигнуть площади строительства нового жилья в объеме 1800 тыс. м². Для повышения доступности жилья в Белгородской области предлагаем местным органам власти разработать программу по строительству жилья с помощью строительного 3d принтера. Реализация проекта строительства жилого дома в городе Белгород с помощью строительного 3d принтера является эффективным направлением инвестирования, обеспечивающим доход равный 9 866 тыс. руб.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации: от 12 дек. 1993г. [Электронный ресурс]: (ред. 21.07. 2014г.) //СПС «Консультант Плюс»
2. О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 N 1662-р (ред. от 10.02.2017) // СПС «Консультант Плюс»
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.04.2004 г. [Электронный ресурс]: (ред. 29.07.2017) // СПС «Консультант Плюс»
4. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // СПС «Консультант Плюс»
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 года № 323 Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс»
6. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 (ред. от 20.05.2017, с изм. от 12.10.2017) «О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015 - 2020 годы» // СПС «Консультант Плюс»
7. Постановление Правительства Белгородской области от 28.10.2013 № 441-пп ОБ утверждении государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей белгородской области на 2014 - 2020 годы» (с изменениями на: 06.03.2017) // СПС «Консультант Плюс»
8. Алиева В.Г. К проблеме повышения доступности жилья в регионах России (на примере Тюменской области) / В.Г. Алиева // Научные достижения и открытия 2017. – 2017. – С. 24-28

9. Арефьева Д.В. Доступность жилья в Республике Башкортостан / Д.В. Арефьева // Начало в науке. – 2017. С. 12-16
10. Бабичев К.Н. Муниципальная жилищная политика: концептуализация понятия, цели и механизмы реализации / К.Н. Бабичев // V Столыпинские чтения. Публичная политика и социальные науки. – 2016. – С. 201-209
11. Байбикова К.Г. Оценка использования жилищного лизинга в качестве инструмента повышения доступности жилья / К.Г. Байбикова // Международный научно-исследовательский журнал. – 2017. – № 1-1 (55). – С. 10-13
12. Безуглова М.Н. Проблемы обеспечения доступности жилья в Краснодарском крае / М.Н. Безуглова // Общество: политика, экономика, право. – 2017. – № 1. – С. 54-56
13. Бикбаева М.М. Совершенствование государственной жилищной политики в сельских населённых пунктах / М.М. Бикбаева // Инновационное развитие территориальных кластеров и технологических платформ. – 2017. – С. 14-16
14. Бутрова Е.А. Ипотечное жилищное кредитование как объект государственного управления в сфере жилищной политики / Е.А. Бутрова // Фундаментальные и прикладные научные исследования. – 2016. – С. 129-132
15. Васильева Е.И. Проблемы реализации государственной жилищной политики в регионе / Е.И. Васильева // Экономика и социум. – 2016. – № 6-1 (25). – С. 394-397
16. Валиева С.Э. Муниципальная жилищная политика / С.Э. Валиева // Современные проблемы и тенденции развития экономики и управления. – 2017. – С. 28-29
17. Великославинский М.С. Основные направления зарубежного опыта реализации государственной жилищной политики / М.С. Великославинский // Juvenis scientia. – 2017. – № 9. – С. 10-14

18. Гагарина С.Н. Ретроспективный анализ показателей доступности жилья в Калужской области / С.Н. Гагарина // Экономика и социум. – 2017. – № 1-1 (32). – С. 348-354
19. Гарифуллина А.Ф. Совершенствование государственного регулирования в сфере ЖКХ / А.Ф. Гарифуллина // Экономика и социум. – 2014. – № 1-1 (10). – С. 394-396
20. Гордиенко М.С. Финансовые инструменты на рынке жилья российской федерации: проблемы и направления развития / М.С. Гордиенко // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2017. – № 2. – С. 158-162
21. Гусаров Д.С. Анализ обеспеченности и доступности жилья в России / Д.С. Гусаров // Новые технологии - нефтегазовому региону. – 2017. – С. 140-143
22. Гущина А.А. Совершенствование государственной жилищной политики / А.А. Гущина // Материалы Ивановских чтений. – 2017. – № 1 (10). – С. 175-183
23. Дорохова Е.И. Доступность жилья в Белгородской области как один из индикаторов оценки уровня обеспечения экономической безопасности региона / Е.И. Дорохова // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. – 2017. – № 5. – С. 182-186
24. Закирова Д.Р. Государственная жилищная политика / Д.Р. Закирова // Актуальные проблемы современного общества. – 2016. – № 4. – С. 125-129
25. Ибрагимова З.Ф. Приоритеты социально-экономической политики в условиях макроэкономической нестабильности / З.Ф. Ибрагимова // Математические методы и модели в исследовании государственных и корпоративных финансов и финансовых рынков. – 2015. – С. 219-224
26. Иванушкин Н.С. Оценка уровня доступности жилья в Российской Федерации / Н.С. Иванушкин // Облачные и инновационные технологии в сервисе и образовании. – 2017. – С. 177-183

27. Иксанова К.Ф. Государственные меры в сфере повышения доступности жилья в РФ / К.Ф. Иксанова // Современные исследования основных направлений гуманитарных и естественных наук. – 2017. – С. 405-406
28. Карицкая Т.Ю. Особенности управления жилищной политикой на муниципальном уровне / Т.Ю. Карицкая // Экономика и управление: актуальные вопросы теории и практики. – 2016. – С. 157-161
29. Карицкая Т.Ю. Современные проблемы жилищного строительства в России / Т.Ю. Карицкая // Экономика и управление: актуальные вопросы теории и практики. – 2017. – С. 142-146
30. Карцев Б.В. Пути инновационного развития жилищно-коммунального комплекса муниципалитета / Б.В. Карцев // Ученые записки. – 2016. – № 2 (18). – С. 105-109
31. Коновалова Е.А. Проблемы доступности жилья молодым семьям / Е.А. Коновалова // Наука XXI века: проблемы, перспективы, информационное обеспечение. – 2017. – С. 121-125
32. Коновалова К.И. Анализ доступности жилья с ипотечным жилищным кредитом в Тюменской области / К.И. Коновалова // 2017. С. 180-183.
33. Коростин С.А. Перспективы пригородного жилья в жилищной политике региона / С.А. Коростин // Инновационные исследования: общество, экономика, техносфера. – 2016. – С. 57-59
34. Кравцова В.С. Основные возможности применения 3d принтера в сфере строительства / В.С. Кравцова // Advances in Science and Technology. – 2017. – С. 217-220
35. Кудряшов В.С. Особенности и тенденции развития ипотечного кредитования в России / В.С. Кудряшов // Инвестиции в России. – 2016. – № 12. – С. 36-40
36. Кудряшов В.С. Социально-экономическое значение государственной жилищной политики в России / В.С. Кудряшов // Инвестиции в России. – 2017. – № 11 (274). – С. 15-18

37. Майорова А.А. Развитие доступности жилья в Российской Федерации / А.А. Майорова // Современные тенденции развития науки и производства. – 2017. – С. 441-443

38. Малышев Д.П. Механизм реализации государственной жилищной политики на региональном уровне / Д.П. Малышев // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – 2016. – № 9-3 (25). – С. 199-205

39. Мокеева Т.А. Понятие и сущность государственной жилищной политики в России / Т.А. Мокеева // Экономика и социум. – 2017. – № 4 (35). – С. 1696-1698

40. Морозова Е.В. Особенности развития жилищной политики в Российской Федерации / Е.В. Морозова // Инновационные стратегии развития экономики и управления. – 2017. – С. 207-212

41. Мунасыпова К.Ф. Нормативно-правовая база жилищной политики современной России / К.Ф. Мунасыпова // Высшая школа. – 2016. – № 12-2. – С. 15-16

42. Мунасыпова К.Ф. Перспективы и направления развития государственной жилищной политики в Российской Федерации / К.Ф. Мунасыпова // Актуальные вопросы экономики региона: анализ, диагностика и прогнозирование. – 2016. – С. 415-417

43. Мусин В.А. Доходные дома как инструмент повышения доступности жилья в России / В.А. Мусин // Интеграция наук. – 2017. – Т. 2. – № 2 (6). – С. 27-29

44. Нежникова Е.В. Особенности оценки эффективности государственной жилищной политики / Е.В. Нежникова // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 2-1. – С. 564-568

45. Никифорова Т.И. Проблемы реализации жилищной политики в малых городах / Т.И. Никифорова // Институциональные и инфраструктурные аспекты развития различных экономических систем. – 2016. – С. 62-66

46. Новоселова И.В. Развитие жилищной политики России на основе опыта европейских стран / И.В. Новоселова // Научное обозрение. – 2016. – № 10. – С. 224-226
47. Палий В.М. Проблема трактовки понятия «доступность жилья» / В.М. Палий // Финансы и кредит. – 2014. – № 26. – С. 70-74
48. Панкратова А.Э. Развитие социально-жилищной политики крупного региона / А.Э. Панкратова // Шестьдесят девятая всероссийская научно-техническая конференция студентов, магистрантов и аспирантов высших учебных заведений с международным участием. – 2016. – С. 2001-2003
49. Панченко Г.Л. Повышение доступности объектов рынка жилой недвижимости путем внедрения инновационных технологий в строительстве / Г.Л. Панченко // Инновационная экономика и право. – 2017. – № 2 (7). – С. 60-64
50. Петрова М.С. Основные принципы и функции государственной жилищной политики / М.С. Петрова // Вопросы образования и науки: теоретические и практические аспекты. – 2017. – С. 169-171
51. Пилюев Г.А. Проблемы доступности жилья и развития ипотечного кредитования в Российской Федерации / Г.А. Пилюев // Государство и рынок в условиях глобализации мирового экономического пространства. – 2017. – С. 43-46
52. Пирогов О.Д. Государственная жилищная политика / О.Д. Пирогов // Научная мысль XXI века. – 2016. – С. 112-115
53. Польщиков Д.В. Теоретические основы формирования жилищной политики в РФ / Д.В. Польщиков // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 11-4 (76-4). – С. 872-874
54. Польщиков Д.В. Проблемы реализации государственной жилищной политики РФ в области проведения капитального ремонта многоквартирных домов / Д.В. Польщиков // Экономика и социум. – 2016. – № 5-3 (24). – С. 169-175

55. Романова И.В. Государственная политика по внедрению и развитию арендного жилья в России / И.В. Романова // Источники частного и публичного права. – 2017. – С. 79-84
56. Рябев В.Ю. Особенности реализации жилищной политики региона / В.Ю. Рябев Актуальные проблемы экономики и бухгалтерского учета. – 2017. – С. 634-638
57. Семенова А.Е. Доступность жилья в США / А.Е. Семенова // Научные достижения и открытия современной молодёжи. – 2017. – С. 923-924
58. Сяндюкова А.Р. Жилищная политика Российской Федерации: основные тенденции и инструменты реализации / А.Р. Сяндюкова // Экономика и социум. – 2016. – № 12-2 (31). – С. 1234-1239
59. Ханнанова Р.Ю. Совершенствование государственной жилищной политики / Р.Ю. Ханнанова // Студент и аграрная наука. – 2016. – С. 98-100
60. Чижи Л.Н. Муниципальная инвестиционная политика в сфере городского жилищного строительства / Л.Н. Чижи // Ежегодная научно-техническая конференция профессорско-преподавательского состава и студентов ВГАСУ. – 2016. – С. 153-154
61. Шкляр Ю.С. Содержание и особенности государственной жилищной политики в Сингапуре / Ю.С. Шкляр // Государственное и муниципальное управление: теория, методология, практика. – 2017. – С. 69-74
62. Housing Act 1996 [Закон Великобритании "О жилье" от 1996 года]// URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/52/contents>
63. Housing Act 2004 [Закон Великобритании "О жилье" от 2004 года]// URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents>
64. *Housing Benefit: Overview* // URL: <https://www.gov.uk/housing-benefit/overview>
65. Lutter contre l'habitat indigne / Portail du Gouvernement // URL: <http://www.gouvernement.fr/gouvernement/lutter-contre-l-habitat-indigne>
66. National Housing Act of 1949 (Title V of Loi № 2013-61 du 18 janvier

2013 relative a la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social// URL: <http://legifrance.gouv.fr>

67. P.L. 81-171) // URL: <https://bulk.resource.org/gao.gov/81-171/00002FD7.pdf>.

68. Pareja M.E. La polftica de vivienda en Espana: lecciones aprendidas y retos de futuro // Revista Galega de Economia. – 2012. – Vol. 21. – № 2. – Pp. 1-32

69. *Truman H.S.* Annual Message to the Congress on the State of the Union (05.01.1949) // URL: <http://www.presidency.ucsb.edu/ws/index.php?pid=13293>

70. Официальный сайт Федеральной службы статистики Белгородской области. – URL: <http://belg.gks.ru>

71. Официальный сайт Федеральной службы статистики РФ. – URL: www.gks.ru/

72. Портал «Галерея Недвижимости». – URL: <https://g-n.ru/>

73. РИА Рейтинг. – URL: <http://riarating.ru/>

74. Стоимость жилья в Белгороде в январе 2018 г. – URL: <http://belgorod.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/>

75. Улучшение жилищных условий в Белгородской области. – URL: <http://www.belzdrav.ru/public/demographic-and-family/measures-support-families/improv-live.php>

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Динамика жилищного фонда Белгородской области по формам собственности в 2012-2016 гг., тыс.

м²

Формы собственности	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
общая площадь жилищного фонда	41551	42385	43789	45104	46379
частная всего	39477	40867	42633	44060	45366
в т.ч.:					
в собственности граждан	38689	40128	42032	43495	44830
муниципальная	1711	1192	842	725	677
государственная	362	325	314	319	331
другие формы собственности	0,6	-	-	-	5
площадь городского жилищного фонда всего	25773	26140	26994	27658	28386
Частная	23977	24807	25970	26760	27527
в т.ч.:					
в собственности граждан	23358	24256	25568	26389	27156
муниципальная	1541	1066	752	618	572
государственная	256	267	272	280	287
другие формы собственности	-	-	-	-	-
площадь сельского жилищного фонда всего	15777	16245	16795	17447	17993
Частная	15500	16061	16663	17300	17839
в т.ч.:					
в собственности граждан	15331	15873	16464	17106	17673
муниципальная	171	126	91	108	106
государственная	105	58	42	40	44
другие формы собственности	0,6	-	-	-	5

Приложение 2

Динамика жилищного фонда Белгородской области по формам собственности в
2012-2016 гг., %

Формы собственности	2012 г.	2013 г.	2014	2015	2016
общая площадь жилищного фонда	100	100	100	100	100
частная всего	95	96,4	97,4	97,7	97,8
в т.ч.: в собственности граждан	93,1	94,7	96,0	96,4	96,7
муниципальная	4,1	2,8	1,9	1,6	1,5
государственная	0,9	0,8	0,7	0,7	0,7
другие формы собственности	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь городского жилищного фонда всего	100	100	100	100	100
Частная	93,0	94,9	96,2	96,8	97,0
в т.ч.: в собственности граждан	90,6	92,8	94,7	95,4	95,7
муниципальная	6,0	4,1	1,9	2,2	2,0
государственная	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
другие формы собственности	0,0	0,0	0,0	0,0	-
площадь сельского жилищного фонда всего	100	100	100	100	100
Частная	98,2	98,9	99,2	99,2	99,1
в т.ч.: в собственности граждан	97,2	97,7	98,0	98,0	98,2
муниципальная	1,1	0,8	0,5	0,6	0,6
государственная	0,7	0,4	0,2	0,2	0,2
другие формы собственности	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

**Динамика предоставления жителям Белгородской области жилых
помещений в 2012-2016 гг.**

Показатели	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, ед.	1832	1403	885	777	953
в % от числа семей, состоявших на учете на получение жилья	7,4	5,8	3,6	3,7	4,5
Из общего числа семей получили жилье: инвалиды и участники ВОВ, чел.	149	204	55	29	19
Многодетные семьи, ед.	21	18	36	18	28
молодые семьи, ед.	147	133	196	129	165
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении по договору социального найма, на конец года, тыс. семей	24,0	21,9	21,1	21,1	20,6
в % от числа семей проживающих в области	4	3,7	4	3,6	3,5
Из общего числа семей состоящих на учете проживают в: ед. Общежитиях	2215	1972	145	135	112
Коммунальных квартирах	687	621	588	561	538
ветхом и аварийном жилищном фонде	634	364	215	144	50
состоят на учете 10 лет и более	16311	16038	15888	15711	15276

*Динамика предоставления жителям Белгородской области жилищных
субсидий на оплату коммунальных услуг и жилого помещения*

Показатели	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Среднемесячный размер субсидий на семью, рублей	578	712	780	753	772
Число служб субсидий, единиц	22	22	22	22	22
Удельный вес семей, пользующихся субсидиями, %	1,9	1,6	1,7	1,7	1,6
Получали субсидии в отчетном году, тыс.единиц	11,0	9,1	9,8	9,7	9,4
Общая сумма субсидий населению на оплату жилищно-коммунальных услуг, млн. рублей:	76,1	77,6	91,5	87,3	87,1

Приложение 5

Благоустройство жилищного фонда Белгородской области
(на конец года; в процентах)

Показатели	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Сельский жилищный фонд					
удельный вес площади, оборудованной:					
напольными электроплитами	0,4	0,7	0,7	0,9	0,9
горячим водоснабжением	41,9	47,3	53,1	56,5	58,7
газом (сетевым, сжиженным)	95,3	95,9	97,1	97,6	97,9
ваннами (душем)	43,9	47,5	52,4	55,8	57,8
Водопроводом	54,7	62,7	66,5	68,9	71,8
Отоплением	95,8	96,1	98,1	98,1	98,7
водоотведением (канализацией)	48,4	53,9	58,7	61,3	64,4
Городской жилищный фонд					
удельный вес площади, оборудованной:					
напольными электроплитами	18,2	18,9	18,4	18,8	18,2
горячим водоснабжением	80,9	83,0	84,4	85,4	87,2
газом (сетевым, сжиженным)	79,7	80,0	80,7	80,5	81,4
ваннами (душем)	82,2	83,9	85,0	87,0	87,4
Водопроводом	87,6	89,9	90,6	92,0	93,2
Отоплением	98,3	98,7	99,3	99,3	99,3
водоотведением (канализацией)	86,6	87,1	87,9	89,0	90,0
Весь жилищный фонд					
удельный вес площади, оборудованной:					
напольными электроплитами	11,5	11,9	11,6	11,8	11,5
горячим водоснабжением	66,1	69,4	72,4	74,2	76,1
газом (сетевым, сжиженным)	85,6	86,1	87,0	87,1	87,8
ваннами (душем)	67,7	69,9	72,5	74,9	75,9
Водопроводом	75,1	79,5	81,4	83,1	84,9
Отоплением	97,7	97,7	98,9	98,9	99,1
водоотведением (канализацией)	72,1	74,4	76,7	78,3	80,1